

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG AKAD *BROKERAGE*  
PARALEL DALAM JUAL BELI RUMAH**  
(Studi di Perumahan Mutiara HKS Kecamatan Muaradua  
Kabupaten Oku Selatan)

**SKRIPSI**

Oleh:

**TIARA LORENZA  
NPM. 1721030437**



**Program Studi: Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**

**FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1442 H/ 2021M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG AKAD *BROKERAGE*  
PARALEL DALAM JUAL BELI RUMAH**

(Studi di Perumahan Mutiara HKS Kecamatan Muaradua  
Kabupaten Oku Selatan)

**Skripsi**

Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Tugas dan Memenuhi  
Syarat-Syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum S1  
dalam Ilmu Syari'ah



**Pembimbing I**  
**Pembimbing II**

**: Dr. H. A. Khumedi Ja'far, S.Ag. M.H**  
**:Khairuddin M.S.I**

**FAKULTAS SYARIAH**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**  
**RADEN INTAN LAMPUNG**  
**1442 H/ 2021M**

## ABSTRAK

Hukum Islam mengatur kehidupan manusia secara menyeluruh, mencakup segala macam aspeknya. Hubungan dengan Allah diatur dalam bidang ibadat dan hubungan manusia dengan sesamanya diatur dalam bidang muamalah. Jual beli dalam Islam adalah suatu yang diisyaratkan berdasarkan Al-Qur'an, Sunnah, dan Ijma, hukumnya adalah mubah akan tetapi kadang menjadi wajib ketika dalam situasi membutuhkan makanan dan minuman untuk menjaga diri, bisa juga makruh seperti membeli dan mubah pada hal selain tadi. Islam mensyari'atkan jual beli dengan wakil karena membutuhkannya.

Berdasarkan penjabaran di atas rumusan masalah dalam skripsi ini adalah. Pertama, bagaimana pelaksanaan akad *Brokerage* Paralel dalam jual beli rumah pada perumahan Mutiara HKS Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan? Kedua, bagaimana tinjauan hukum Islam tentang pelaksanaan akad *Brokerage* Paralel dalam jual beli rumah pada perumahan Mutiara HKS Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan? Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui pelaksanaan akad *Brokerage* Paralel dalam jual beli rumah pada perumahan Mutiara HKS Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan serta bagaimana jika di tinjau melalui hukum Islam.

Metode penelitian ini merupakan metode kualitatif dengan jenis penelitian lapangan (*field research*) dan bersifat deskriptif analisis dengan menggunakan metode observasi, wawancara, dan dokumentasi yang ada di tempat penelitian. Sumber data yang di gunakan dengan menggunakan data primer yaitu data yang didapat langsung dari *Developer* perumahan Mutiara HKS, *Marketing* dan orang yang menempati perumahan tersebut dan data sekunder, yaitu data yang di dapat dari buku-buku dan dokumen-dokumen.

Berdasarkan hasil penelitian ini terkait pelaksanaan akad *Brokerage* Paralel dalam jual beli rumah pada perumahan Mutiara HKS Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan, Pelaksanaan akad *brokerage paralel* dalam jual beli rumah di Perumahan Mutiara HKS yang terletak di Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan dimulai dari pihak *developer* mendirikan suatu perumahan di atas

tanah miliknya. Kemudian pihak *marketing* menawarkan perumahan yang telah dibangun tersebut kepada konsumen. Setelah pihak marketing melakukan pemasaran dan terdapat konsumen yang tertarik ingin membeli salah satu rumah di Perumahan Mutiara HKS yang terletak di Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan, konsumen tersebut diarahkan kepada pihak agency untuk menghubungkan konsumen dengan *developer*, selanjutnya untuk komisi brokerage yaitu setelah konsumen tersebut membayar uang muka kepada pihak agency untuk pembelian perumahan tersebut. Praktek jual beli perumahan melalui jasa *Brokerage* sesuai dengan ketentuan hukum Islam karena adanya suka rela dan kerelaan antara *Brokerage* dan penjual serta penjual dan pembeli.

**Kata Kunci :** Hukum Islam – Akad – Brokerage – Jual Beli







**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)  
RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARIAH**

**Alamat: Jl. Letkol. H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp (0721) 703260**

**PERSETUJUAN**

**Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad  
Brokerage parallel Dalam Jual Beli Rumah  
(Studi di Perumahan Mutiara HKS Kecamatan  
Muaradua Kabupaten OKU Selatan)**  
**Nama : Tiara Lorenza**  
**NPM : 1721030437**  
**Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**  
**Fakultas : Syari'ah**

**MENYETUJUI**

**Untuk dimunaqosyahkan dan dipertahankan dalam Sidang Munaqosyah  
Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.**

**Pembimbing I**

**Pembimbing I**

**Dr. H. A. Khumedi Ja'far, S.Ag. M.H**

**Khoiruddin M.S.I**

**NIP.197208262003121002**

**NIP.197807252009121002**

**Mengetahui**

**Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah**

**Khoiruddin, M.S.I**

**NIP.197807252009121002**





**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)  
RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARIAH**

**Alamat: Jl. Letkol. H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp (0721) 703260**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad Brokerage parallel Dalam Jual Beli Rumah (Studi di Perumahan Mutiara HKS Kecamatan Muaradua Kabupaten OKU Selatan)”** disusun oleh **Tiara Lorenza, NPM: 1721030437** Program Studi **Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)**. Telah diujikan dalam sidang Munaqosyah di Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung, Senin, 26 April 2021

**TIM PENGUJI**

**Ketua : Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.S.I.** 

**Sekretaris : Fathul Mu'in, S.H.I., M.H.I.** 

**Penguji I : Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.I** 

**Penguji II : Dr. H. A. Khumaidi Ja'far, S.Ag. M.H** 

**Penguji III : Khoiruddin, M.S.I.** 



**Mengetahui  
Dekan Fakultas Syariah**

**Dr. Khoiruddin, M.H**  
**NIP. 196210221993031002**

## MOTTO

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِّن بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُم مِّن جُلُودِ  
الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ  
أَصْوَافِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَثَا وَمَتَعَا إِلَى حِينٍ ﴿٨٠﴾

*“Dan Allah menjadikan bagimu rumah-rumahmu sebagai tempat tinggal dan dia menjadikan bagi kamu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit binatang ternak yang kamu merasa ringan (membawa)nya di waktu kamu berjalan dan waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu onta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan perhiasan (yang kamu pakai) sampai waktu (tertentu). (Q.S An-Nahl: 80)”*



## PERSEMBAHAN

Karya ini merupakan wujud dari kegigihan dan ikhtiar untuk menyelesaikan tugas akhir. Atas ridho Allah SWT ku persembahkan karya sederhana ini kepada orang-orang yang sangat ku sayangi dan cintai serta hormat dan terimakasih kepada :

1. Untuk Bapakku tercinta Rustam dan Ibuku tercinta Marlini terimakasih selalu mendengarkan dan memberikan saran atas keluh kesahku, memberikan semangat dan do'a disetiap langkahku menuju keberhasilan.
2. Untuk adikku Tedy Perdinad Candra terimakasih atas do'a dan semangat serta dukungan yang selalu mengiringi langkahku.
3. Untuk Almamaterku tercinta UIN Raden Intan Lampung terimakasih telah membawaku pada tahap ini.





## **RIWAYAT HIDUP**

Tiara Lorenza dilahirkan di Desa Balaian, Kecamatan Kisam Tinggi, Kabupaten Oku Selatan pada tanggal 04 januari 2000, anak pertama dari dua bersaudara dan putri dari pasangan Bapak Rustam dan Ibu Marlini. Berikut pendidikan penulis berawal pada:

1. SDN Balaian pada tahun 2005 selesai pada tahun 2011.
2. SMPN 02 Tebat Gabus pada tahun 2011 selesai pada tahun 2014.
3. MA AL-ITTIFAQIAH Indralaya pada tahun 2014 dan selesai pada tahun 2017.
4. Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung mengambil Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah) Fakultas syariah pada tahun 2017 dan selesai pada tahun 2021.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah Swt yang telah memberikan rahmat serta hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yaitu skripsi ini. Shalawat serta salam kita sanjung agungkan kepada junjungan kita Nabi yang agung, nabiullah Muhammad Saw yang telah membawa kita dari zaman jahiliyyah menuju zaman yang terang benderang ini yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Adapun judul skripsi ini adalah “Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad *Brokerage* Paralel Dalam Jual Beli Rumah”. Skripsi ini disusun untuk melengkapi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung. Tentunya dalam penulisan skripsi ini banyak kekurangan yang semata mata karena terbatasnya pengetahuan yang dimiliki. Oleh karena itu mohon kiranya kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pembaca.

Terselesaikannya penyusunan skripsi ini tak luput dari bantuan dan dukungan berbagai pihak. Maka penulis ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang terlibat dalam penyusunan skripsi ini. Secara khusus saya ucapkan terimakasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Moh Mukri, M.Ag selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung.
2. Bapak Dr. H. Khairuddin, M.H., selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang selalu memberikan tanggapan terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswa.
3. Bapak Dr. H. A. Khumeidi Ja’far, S. Ag., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.
4. Ibu Dr. Hj. Zuhraini, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.
5. Ibu Dr. Hj. Nurnazli, S.H., S.Ag., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.
6. Bapak Khairuddin M.S.I dan Ibu Juhrotul Khulwah, M.S.I selaku Ketua Jurusan Mu’amalah dan Sekretaris Jurusan Mu’amalah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan pengarahan dalam penyelesaian skripsi ini.

7. Bapak Dr. H. A. Khumeidi Ja'far, S. Ag., M.H., selaku pembimbing I dan Bapak Khairuddin M.S.I . selaku pembimbing II yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan membantu serta memberikan arahan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
8. Bapak/Ibu Dosen dan Staff Karyawan Fakultas Syariah.
9. Bapak Yuliyadi pemilik Perumahan yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian guna memenuhi tugas akhir.
10. Untuk Bapakku tercinta Rustam dan Ibukku tersayang Marlini untuk kasih sayang dan segala upaya yang telah dilakukan. Do'a, semangat, pengorbanan, serta dukungan secara moril dan materil sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan tepat waktu dan pasti membuat bapak dan ibu bangga.
11. Untuk adikku Tedy Perdinad Candra, terimakasih atas do'a dan semangat yang selalu mengiringi langkahku.
12. Teman-teman kosan dalina terimakasih yang selalu saling memberikan dukungan dan semangat dalam mengerjakan skripsi hingga terselesaikannya skripsi ini.
13. Teman-teman seperjuangan Muamalah E angkatan 2017 yang telah kebersamaan penulis selama ini Pendidikan di Fakultas Syariah.
14. Sahabat-sahabatku Prisiya, Nova Febriyanti, Dede Khoirunisa, Elsa Muzdalifah, Evi Eka Elvia, Agustinawati, Wike Sarise, Amelia Fadiela
15. Dan semua pihak yang membantu dan terlibat dalam penyelesaian skripsi ini, semoga kita semua dipertemukan di Jannah Nya Allah Swt. Aamiin.

Akhir kata, Penulis berharap semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan dapat menambah luasnya wawasan kita semua, Aamiin.

Bandar Lampung, 29 Maret 2021  
Penulis,

**Tiara Lorenza**  
**NPM. 1721030437**



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK.....	ii
SURAT PERNYATAAN .....	iv
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	v
HALAMAN PENGESAHAN .....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
RIWAYAT HIDUP .....	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	viv

### BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul .....	1
B. Latar Belakang Masalah .....	2
C. Fokus dan Sub-Fokus Penelitian.....	6
D. Rumusan Masalah.....	6
E. Tujuan Penelitian .....	6
F. Manfaat Penelitian .....	7
G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	7
H. Metode Penelitian .....	10
I. Sistematika Pembahasan.....	14

### BAB II LANDASAN TEORI

A. <i>Ju'alah</i>	
1. Pengertian <i>Ju'alah</i> .....	17
2. Akad <i>Ju'alah</i> dalam Normativitas Agama.....	17
3. Kontroversi Ulama Mengenai <i>Ju'alah</i> .....	20
4. Rukun dan Syarat <i>Ju'alah</i> .....	21
B. Akad dalam Islam	
1. Pengertian Akad.....	22
2. Dasar Hukum Akad.....	25
3. Rukun dan Syarat Akad .....	26
4. Macam-Macam Akad.....	32

5. Prinsip-Prinsip Akad .....	38
C. Jual Beli	
1. Pengertian Jual Beli.....	39
2. Dasar Hukum Jual Beli .....	40
3. Rukun dan Syarat Jual Beli .....	41
4. Macam-Macam Jual Beli .....	44
5. Hal yang diharamkan Jual Beli .....	46
6. Manfaat Jual Beli .....	59

### **BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN**

A. Gambaran Umum Perumahan Mutiara HKS di Jalan Raya Ranau Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan	
1. Sejarah Berdirinya Perumahan Mutiara HKS .....	61
2. Visi dan Misi.....	61
3. Type dan Harga Perumahan Mutiara HKS .....	62
4. Struktur Orang .....	65
B. Pelaksanaan Akad Brokerage Paralel pada Perumahan Mutiara HKS di Jalan Raya Ranau Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan .....	65

### **BAB IV ANALISIS DATA**

A. Pelaksanaan Akad Brokerage Paralel dalam Jual Beli Rumah pada Perumahan Mutiara HKS Di Jalan Raya Ranau Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan.....	69
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Yang Dilakukan Dalam Transaksi Jual Beli Perumahan Mutiara HKS Di Jalan Raya Ranau Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan.....	70

### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	73
B. Rekomendasi.....	74

### **DAFTAR PUSTAKA .....**

### **LAMPIRAN-LAMPIRAN.....**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Penegasan Judul

Sebagai kerangka awal untuk mendapatkan gambaran yang jelas dan memudahkan dalam memahami penelitian ini. Maka perlu adanya uraian terhadap penegasan arti dan makna dari beberapa istilah yang terkait dengan tujuan skripsi ini. Dengan penegasan tersebut diharapkan tidak akan terjadi kesalahpahaman terhadap pemaknaan judul dari beberapa istilah yang digunakan dan merupakan proses penekanan terhadap pokok permasalahan yang akan dibahas. Adapun judul dari skripsi ini **“Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Akad Brokerage Paralel Dalam Jual Beli Rumah (Studi di Perumahan Mutiara HKS Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan)”**. Adapun istilah-istilah yang perlu dijelaskan sebagai berikut:

1. Tinjauan adalah tugas untuk memantau atau suatu keadaan yang menunjukkan tingkat keberhasilan atau pencapaian suatu tujuan yang diukur dengan kualitas, kuantitas dan waktu sesuai dengan yang telah direncanakan sebelumnya.<sup>1</sup>
2. Hukum Islam adalah pengetahuan tentang hukum-hukum syariat Islam mengenai perbuatan manusia yang diambil dari dalil-dalil yang secara terperinci.<sup>2</sup> Menurut Amir Syarifuddin, hukum Islam ialah seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan Sunnah Rasul tentang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan diyakini mengikat untuk semua yang beragama Islam.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Edisi Keempat, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011), h. 284.

<sup>2</sup> Abdul Wahab Khallaf, *Kaidah-Kaidah Hukum Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996), h. 2.

<sup>3</sup> Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh*, Jilid I, (Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 1997), h. 5.



3. Akad adalah perikatan ijab qabul yang dibenarkan syara' yang menetapkan kerelaan kedua belah pihak.<sup>4</sup>
4. *Brokerage* Paralel adalah perdagangan perantara dengan sistem paralel atau terstruktur. Adapun susunan *brokerage* paralel yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu dari *developer* ke *agency* dan dari *agency* ke *marketing*.
5. Jual Beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai, dilakukan secara sukarela di antara kedua belah pihak yang satu memberi benda atau barang dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah di benarkan syara' dan disepakati.<sup>5</sup>
6. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.<sup>6</sup>

Berdasarkan uraian di atas, maksud judul skripsi ini adalah penelitian secara mendalam mengenai akad *brokerage* paralel atau akad keperentaraan dengan cara diparalelkan dalam jual beli rumah yang dipraktikkan di Perumahan Mutiara HKS Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan.

## **B. Latar Belakang Masalah**

Agama Islam adalah agama Allah SWT yang telah disempurnakan, memberi pedoman bagi kehidupan manusia baik spiritual, material, individual dan sosial, jasmani dan rohani, duniawi dan ukhrawi serta muaranya hidup dalam keseimbangan.<sup>7</sup> Kehadiran Agama Islam yang dibawa oleh Nabi Muhammad SAW ini, diyakinkan dapat menjamin terwujudnya kehidupan

---

15. <sup>4</sup> Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), h.

68. <sup>5</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), h.

<sup>6</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman.

<sup>7</sup> Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), h. 4.

manusia yang sejahtera lahir dan batin. Terdapat berbagai petunjuk tentang bagaimana seharusnya manusia menyikapi hidup dan kehidupan secara lebih bermakna dalam arti yang sedalam-dalamnya.<sup>8</sup>

Anggapan banyak orang saat ini bahwa Islam tidak memperhatikan aspek ekonomi. Islam dan ekonomi dianggap sebagai dua hal yang bertentangan dan tidak akan pernah bersatu. Orang seperti ini menganggap bahwa ekonomi berhubungan dengan aspek materi dalam kehidupan sehari-hari, sementara agama mengurus aspek rohani. Padahal ajaran Islam bukan hanya perihal ibadah, melainkan mengajarkan seluruh sistem kehidupan yang seharusnya dijalankan oleh manusia selaku khalifah di muka bumi.<sup>9</sup> Dalam Islam terdapat aturan ekonomi dan mengakui kepemilikan pribadi, karena hal itu merupakan naluri manusia.<sup>10</sup>

Manusia sebagai makhluk individu yang memiliki berbagai keperluan hidup telah disediakan Allah SWT beragam benda yang dapat digunakan guna memenuhi kebutuhannya. Dalam rangka pemenuhan kebutuhan yang beragam ini tidak mungkin dapat diproduksi sendiri oleh individu yang bersangkutan, melainkan membutuhkan bantuan dari individu yang lainnya.<sup>11</sup>

Bertambah banyaknya jumlah penduduk, tentu semakin banyak tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal ini mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan.<sup>12</sup>

Salah satu kebutuhan manusia yang paling mendasar adalah masalah perumahan. Rumah sebagai tempat tinggal

---

<sup>8</sup> Abuddin Nata, *Metodologi Studi Islam*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h.1.

<sup>9</sup> Nurul Huda dan Mohammad Heykal, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2013), h. 2.

<sup>10</sup> Yusuf Al-Qardhawi, *Konsep Islam Solusi Utama Bagi Umat*, (Jakarta: Senayan Abadi Publishing, 2004), h. 4.

<sup>11</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* ..... h. 4.

<sup>12</sup> Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan dan Permukiman.

merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia selain makanan dan pakaian. Setiap manusia membutuhkan rumah sebagai tempat berlindung dan sebagai tempat berkumpul dan berlangsungnya aktivitas sebuah keluarga serta sebagai sarana investasi.<sup>13</sup>

Seiring perkembangan zaman, rumah tidak hanya diartikan sebagai tempat tinggal semata. Akan tetapi, kepemilikan rumah atau tanah dianggap sebagai barang investasi dalam jangka panjang khususnya bagi kalangan masyarakat menengah ke atas yang sering dijadikan sebagai tolak ukur kesejahteraan manusia. Saat ini fungsi rumah telah berubah, tidak cukup jika hanya untuk berteduh namun juga dituntut untuk mengakomodir kebutuhan dan keinginan pemiliknya. Seperti lokasi yang strategis, bangunan yang bagus dan kokoh serta lingkungan yang aman dan nyaman.<sup>14</sup>

Pengembang perumahan (*developer*) ialah badan hukum atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan pemukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat. pada dasarnya semua pengembang perumahan dalam mengembangkan suatu kawasan pemukiman mempunyai tujuan tertentu. Tujuan yang ini diharapkan dapat berupa untuk mencari keuntungan atau untuk tujuan yang sosial, yaitu untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat luas. Untuk mengimplementasikan tujuan tersebut, pengembang perumahan atau *developer* membutuhkan sumber daya manusia yang kompeten dibidang marketing untuk membaca pola perilaku konsumen. Kegiatan usaha tersebut harus sesuai dengan maksud dan tujuan didirikannya perseroan serta tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Muhammad Taufiq dan Eduardus “*Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Transaksi Rumah Sederhana Tipe 36 di Kabupaten Boyolali Provinsi Jawa Tengah*”, dalam *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, Vol.1, No.7 (Juni 2002), h. 13.

<sup>14</sup> *Ibid*

<sup>15</sup> Wicaksono dan Frans Satrio, *Tanggungjawaban Pemegang Saham, Direksi dan Komisaris Perseroan Terbatas*, Cet. 1, (Jakarta Selatan: Transmedia Pustaka, 2009), h. 2.



Mayoritas pengembangan (*developer*) di Indonesia bernaung dalam 2 (dua) asosiasi perusahaan pengembang perumahan, yaitu Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia (REI) dan Asosiasi Pengembangan Perumahan dan Pemukiman Seluruh Indonesia (APERSI). Kelompok perumahan terbagi menjadi kelompok perumahan kelas atas, perumahan kelas menengah dan perumahan kelas bawah. Hal ini telah sesuai dengan definisi dan ciri-ciri *developer* yang kegiatannya mengembangkan suatu kawasan pemukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis.

*Developer* mendirikan suatu perumahan untuk memberikan kesempatan kepada masyarakat yang belum mempunyai tempat tinggal agar mendapat hunian rumah yang nyaman dan investasi yang menguntungkan dengan berbagai fasilitas pendukung di dalamnya. Kesempatan masyarakat untuk memiliki tempat tinggal kini semakin dipermudah dengan adanya penggunaan dua sistem pembelian, *pertama*, sistem pembelian tunai yang artinya pembayaran dilakukan satu kali pada saat proses pembelian berlangsung, *kedua*, sistem pembelian kredit yaitu proses pembelian yang pembayarannya lebih dari satu kali.

Praktek *brokerage paralel* dalam jual beli rumah di Perumahan Mutiara HKS yang terletak di Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan dimulai dari pihak *developer* mendirikan suatu perumahan di atas tanah miliknya. Kemudian pihak *marketing* menawarkan perumahan yang telah dibangun tersebut kepada konsumen. Setelah pihak marketing melakukan pemasaran dan terdapat konsumen yang tertarik ingin membeli salah satu rumah di Perumahan Mutiara HKS yang terletak di Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan, konsumen tersebut diarahkan kepada pihak agency untuk menghubungkan konsumen dengan *developer*.<sup>16</sup> Berdasarkan latar belakang masalah di atas, penulis berkeinginan untuk mengetahui secara lebih rinci berbagai hal

---

<sup>16</sup> Wawancara dengan Bapak Mulyadi sebagai penjaga Komplek Perumahan Mutiara HKS di Jalan Raya Ranau Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan.

yang terkait dengan perumahan Mutiara HKS Kecamatan Muara dua Kabupaten Oku Selatan, khusus yang terkait dengan Akad *Brokerage* Paralel antara developer, agency dan marketing dalam jual beli rumah.

### C. Fokus dan sub-fokus Penelitian

Penelitian ini terfokus pada praktik akad *Brokerage* Paralel antara *developer*, *agency* dan *marketing* dalam jual beli rumah di perumahan Mutiara HKS di Jalan Raya Ranau Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan dan praktik tersebut dianalisis dalam pandangan hukum Islam, yaitu teori-teori dalam hukum ekonomi syariah atau fiqh muamalah.

### D. Rumusan Masalah

Pelaksanaan uraian latar belakang di atas maka penulis dapat menuliskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan akad *Brokerage* Paralel dalam jual beli rumah pada perumahan Mutiara HKS Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam tentang pelaksanaan akad *Brokerage* Paralel dalam jual beli rumah pada perumahan Mutiara HKS Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan?

### E. Tujuan Penelitian

Sebagaimana yang kita ketahui setiap langkah dan usaha pasti memiliki suatu tujuan. Tujuan penelitian pada hakikatnya mengungkapkan apa yang hendak dicapai oleh peneliti.<sup>17</sup> Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan akad *Brokerage* Paralel dalam jual beli rumah pada perumahan Mutiara HKS Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan.

---

<sup>17</sup> Mukti Fajar dan Yuliano Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), h. 89.

2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam tentang pelaksanaan akad *Brokerage* Paralel dalam jual beli rumah pada perumahan Mutiara HKS Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan.

## **F. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan penulis sendiri tentang manfaatnya. Adapun di antara manfaat yang dapat diberikan:

1. Secara teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan alternatif informasi bagi pembaca, sebagai bahan referensi dan memberikan pemahaman terkait permasalahan dalam praktik akad *brokerage* paralel dalam jual beli rumah.

2. Secara praktis

Sebagai suatu syarat untuk memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

## **G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan**

Adapun tinjauan pustaka yang terdapat sebagai informasi dari penulisan penelitian ini adalah:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Arin Ika Septi Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. Dalam skripsinya yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Pengadaan Perumahan Islami” Penelitian ini menggunakan metode kualitatif karena dalam penelitian ini mendeskripsikan atau menjelaskan data yang diperoleh melalui lapangan. Penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (*field research*) yang bersifat deskriptif analisis. Sumber data yang dikumpulkan adalah data primer yang diambil dari sejumlah responden yang terdiri dari pihak developer perumahan dan pembeli rumah dengan

menggunakan metode wawancara dan dokumentasi, sedangkan data sekunder dapat melalui kepustakaan bertujuan untuk mengumpulkan data dan informasi dengan bantuan buku-buku yang terdapat di perpustakaan. Pelaksanaan akad jual beli Perumahan Sebiay Sumantri Estate dilakukan 3 cara pembayaran yaitu pertama, dengan cara cash/tunai yaitu membayar dengan cara melunasinya. Kedua, cash bertahap/ cash lunak yaitu pembayaran dengan cara memberikan 50% dari harga rumah dan pelunasan selanjutnya akan di berikan waktu 6 sampai 24 bulan. Ketiga, kredit yaitu dengan cara mengangsur dalam hal ini pihak perumahan bekerjasama dengan Bank BNI Syariah. Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan akad pengadaan perumahan Islami yaitu jual beli rumah pada Perumahan Sebiay Sumantri sudah menggunakan akad syariah, yaitu akad-akad yang sudah sesuai dengan syariat Islam. Maka jual beli rumah pada perumahan Sebiay Sumantri pada prinsipnya adalah sah menurut hukum Islam.<sup>18</sup>

2. Penelitian yang dilakukan oleh Fahrul Umam Al-Hakiki (2019) Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponogoro, dalam penelitian skripsinya yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Di Griya Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun” Adapun jenis penelitian yang dilakukan penulis merupakan penelitian lapangan yang menggunakan metode kualitatif, sedangkan teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah menggunakan wawancara dan dokumentasi. Analisis yang digunakan menggunakan metode deduktif yaitu cara berfikir untuk menarik kesimpulan dari suatu kaidah atau pendapat yang umum menuju ke suatu pendapat yang bersifat khusus. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa (1) Akad jual beli

---

<sup>18</sup> Arin Ika Septi, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Pengadaan Perumahan Islami (Studi di Perumahan Sebiay Sumantri Estate, Natar, Lampung Selatan)*”, Skripsi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung (2018).”



kredit yang ada pada developer property dan agency Griya as Sakinah kecamatan Geger Kabupaten Madiun tidak sesuai dengan Hukum Islam yaitu karena pembayaran Down Paymant (DP), dimana pembayaran tersebut tidak diperbolehkan pada akad jual beli kredit atau taqsi (pengangsuran pembayaran tiap waktu tertentu) dan (2) Penyelesaian kredit macet pada Griya As sakinah sudah sesuai dengan hukum Islam yaitu dengan memberikan kesempatan waktu lebih kepada debitur yang belum bisa membayar. Cara penyelesaian yang dilakukan oleh pihak Griya as Sakinah dengan menggunakan surat peringatan sebanyak maksimal 3x sehingga benar-benar mencari jalan keluar terbaik untuk kedua belah pihak. Akan tetapi yang tidak sesuai dengan pedoman tersebut adalah apabila debitur tidak mampu membayar lagi atau pailit maka rumah tersebut langsung dijual tanpa pemberitahuan sebelumnya meskipun pembagian keuntungannya dibagi sesuai syariah.<sup>19</sup>

3. Penelitian yang dilakukan oleh Diah Kurnia dengan judul Jual Beli Rumah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang *Bai'istishna'* (Studi di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang) pada tahun 2018. Penelitian ini bertujuan ingin mengetahui bagaimana jual beli rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 104-108 tentang *Ba'Istishna'*. Penelitian ingin mengetahui kesesuaian sistem jual beli di De Prima Tunggul wulung Hunian Islami Malang Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Peneliti menggunakan jenis penelitian hukum empiris dengan pendekatan penelitian kualitatif. Alasan menggunakan metode ini karena untuk mendapatkan data-data yang dibutuhkan melalui wawancara serta pengamatan secara langsung di lapangan mengenai akad yang dilaksanakan oleh pihak

---

<sup>19</sup> Fahrul Umam Al-Hakiki, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah di Griya As-Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun*”, Skripsi Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo (2019).

developer dengan pembeli. Hasil temuan dalam skripsi ini bahwa dalam jual beli rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang perspektif Kompilasi Ekonomi Syariah Pasal 104-108 tentang *Bai' Istishna'* masih terdapat poin-poin yang belum terimplementasikan yaitu dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan permintaan pemesanan. Seharusnya pemesan memiliki hak khiiyar untuk melanjutkan atau membatalkan akad, namun dalam pelaksanaannya pihak De Prima Tunggulwulung tidak memperbolehkan pembeli membatalkan akad karena adanya cacat pada barang.<sup>20</sup>

Adapun persamaan dengan penelitian yang sedang penulis lakukan yaitu sama-sama penelitiannya terkait tentang perumahannya. Sedangkan perbedaan penelitian dengan yang sedang penulis lakukan yaitu terkait akad *brokerage paralel* dalam jual beli rumah dan lokasi penelitiannya berbeda dengan semua penelitian terdahulu yang berhasil penulis temukan.

## H. Metode Penelitian

Metode dalam penelitian sangat penting untuk diperhatikan agar dalam pelaksanaan penelitiannya dapat dipertanggungjawabkan secara keilmuan. Adapun yang menjadi bagian-bagian dari metode penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

### 1. Jenis dan Sifat Penelitian

#### a. Jenis Penelitian

Menurut jenisnya penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang langsung

---

<sup>20</sup> Diah Kurnia, “Jual Beli Rumah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang *Bai' Istishna'* (Studi di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang), Skripsi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang (2018).”

dilakukan di lapangan atau pada responden.<sup>21</sup> Dilakukan dengan cara menggali untuk mendapatkan data langsung dari lokasi penelitian. Data tentang praktik akad *Brokerage* paralel dalam jual beli rumah diambil langsung dari Perumahan Mutiara HKS Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang berusaha untuk menuturkan pemecahan masalah yang ada sekarang berdasarkan data-data.<sup>22</sup> Dalam penelitian ini peneliti mendiskripsikan data-data tentang praktik akad *Brokerage* paralel dalam jual beli rumah diambil langsung dari Perumahan Mutiara HKS Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan, selanjutnya data-data yang diperoleh dianalisis menggunakan teori-teori fiqh muamalah.

## 2. Sumber Data

Adapun sumber data dalam penelitian ini adalah:

- a. Sumber Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari responden atau objek yang diteliti atau ada hubungan dengan objek yang diteliti.<sup>23</sup> Dalam hal in penelitian memperoleh data atau informasi langsung dengan menggunakan instrumen-instrumen yang telah ditetapkan. Data primer diperoleh dari Perumahan Mutiara HKS Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan, dalam hal praktik akad *Brokerage* paralel dalam jual beli rumah.

---

<sup>21</sup> Susiadi, *Metodologi Penelitian* (Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M IAIN Raden Intan Lampung, 2015), h. 12.

<sup>22</sup> Cholid Narbuko, Abu Achmad, *Metode Penelitian*, (Jakarta: PT.Bumi Aksara, 2013), h. 44.

<sup>23</sup> Muhammad Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2016), h. 57.

- b. Sumber Data Sekunder, yaitu data atau informasi yang diperoleh secara tidak langsung dari objek penelitian yang bersifat publik yang terdiri atas struktur organisasi data kearsipan, dokumen, laporan-laporan, buku-buku, jurnal dan sumber data lainnya yang berkenaan dengan penelitian.<sup>24</sup>

### 3. Populasi dan Sampel

- a. Populasi ialah wilayah generalisasi yang terdiri dari objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan.<sup>25</sup> Populasi dalam penelitian ini berkaitan dengan orang yang melakukan akad *Brokerage* paralel dalam jual beli rumah di Perumahan Mutiara HKS Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan yang berjumlah 5 orang, yang menjadi populasi dalam penelitian ini yaitu 1 orang *develover*, 1 orang *marketing*, dan 3 orang yang menempati rumah tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian populasi.
- b. Sampel ialah bagian dari jumlah karakteristik yang dimiliki oleh populasi.<sup>26</sup> Menurut Suharsimi Arikunto sampel adalah sebagian dari populasi. Suharsimi Arikunto memberi pendapat apabila subjeknya kurang dari 100, lebih baik diambil semuanya, sehingga penelitiannya merupakan penelitian populasi. Selanjutnya, apabila jumlah subjeknya besar dapat diambil antara 10-15% atau 20-25% atau lebih.<sup>27</sup> Jadi dilihat dari jumlah populasi yang menjadi sumber pengambilan sampel kurang dari 100, maka semua jumlah populasi dijadikan sebagai objek

---

<sup>24</sup> Wahyu Purhantara, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), h. 79.

<sup>25</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 74.

<sup>26</sup> *Ibid.*, h. 81.

<sup>27</sup> Johni Dimiyati, *Metodologi Penelitian Pendidikan & Aplikasinya*, ( Jakarta: Kencana, 2013), h.58



penelitian. Karena jumlah populasi nya 5 orang maka seluruhnya menjadi sampel.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Observasi, adalah alat pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati dan mencatat secara sistematis gejala-gejala yang diselidiki.<sup>28</sup> Dalam penelitian observasi yang dilakukan dengan datang langsung ke lokasi penelitian Perumahan Mutiara HKS Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan untuk memperoleh data-data yang dibutuhkan.
- b. Wawancara, adalah kegiatan pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden penelitian di lapangan (lokasi).<sup>29</sup> Adapun yang diwawancarai yaitu pihak yang melakukan akad *Brokerage* paralel dalam jual beli rumah di Perumahan Mutiara HKS Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan.
- c. Dokumentasi, adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel berupa foto, catatan, buku, majalah, jurnal, teori, dalil ataupun hukum-hukum dan lain sebagainya yang berhubungan dengan masalah penyelidikan.<sup>30</sup>

#### 5. Teknik Pengolahan Data

Pengolahan data yang penulis lakukan yaitu dengan beberapa cara sebagai berikut:

- a. Pemeriksaan Data (*editing*) ialah mengoreksi apakah data yang terkumpul sudah lengkap, sudah benar dan sudah sesuai dengan masalah.

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, h. 203.

<sup>29</sup> *Ibid.*, h. 86.

<sup>30</sup> Jalaludin Rahmat, *Metode Penelitian Komunikasi* (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2000), h. 83.

- b. Sistematisasi Data (*Systemazing*) yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah.<sup>31</sup>

## 6. Analisis Data

Data yang telah diperoleh dan dikumpulkan melalui alat pengumpulan data selanjutnya akan dianalisis secara kualitatif, sehingga diperoleh suatu kesimpulan penelitian. Dalam menganalisis data dan menarik kesimpulan digunakan cara berfikir induktif, yaitu penarikan kesimpulan atau fakta-fakta yang khusus, peristiwa-peristiwa yang kongkrit kemudian dari fakta-fakta dan peristiwa yang khusus itu ditarik generalisasi yang bersifat umum.<sup>32</sup>

Dengan metode ini penulis dapat menyaring atau menimbang data yang telah terkumpul dan dengan metode ini data yang ada dianalisis sehingga didapatkan jawaban yang benar dari permasalahan. Di dalam analisa data penulis akan mengolah data-data yang diperoleh dari hasil studi kepustakaan dan lapangan. Data tersebut akan penulis olah dengan baik dan untuk selanjutnya diadakan pembahasan terhadap masalah-masalah yang berkaitan.

## I. Sistematika Pembahasan

Guna mempermudah pemahaman dalam memahami masalah yang akan dibahas, maka diperlukan format penulisan kerangka skripsi agar memperoleh gambaran komprehensif dalam penelitian. Secara sistematika, penulis skripsi ini terdiri dari lima bab dan setiap bab terdiri dari beberapa sub bab. Sedangkan garis besarnya, penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut

Bab I, Pendahuluan. Pendahuluan ini menguraikan Penegasan Judul, Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian,

---

<sup>31</sup> Surjarweni V. Wiratama, *Metode Penelitian: Lengkap Praktis dan Mudah di Pahami* (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2014), h. 31.

<sup>32</sup> Susiadi, *Metodologi Penelitian* ....., h. 5.

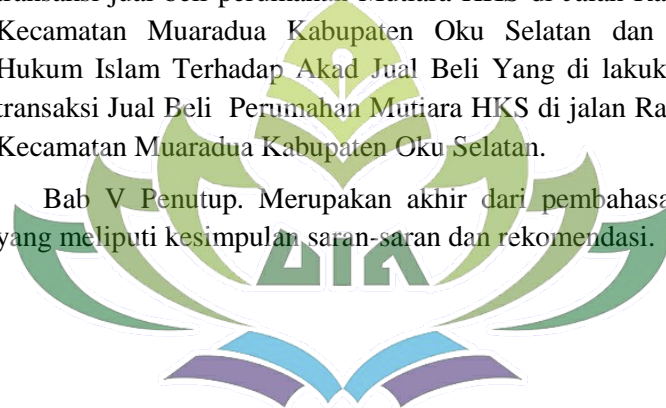
Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan Skripsi.

Bab II, Berisi tentang landasan teori yang mendasari penulisan pembahasan dalam skripsi. Adapun landasan teori tersebut meliputi, Akad dan Jual beli.

Bab III, Gambaran umum Perumahan Mutiara HKS di Jalan Raya Ranau Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan dan Proses Pembelian Perumahan Mutiara HKS di Jalan Raya Ranau Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan.

Bab IV, Analisis Data Penelitian. Pada bab ini akan menjelaskan tentang Akad Jual Beli yang dilakukan dalam transaksi jual beli perumahan Mutiara HKS di Jalan Raya Ranau Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan dan Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Yang di lakukan dalam transaksi Jual Beli Perumahan Mutiara HKS di jalan Raya Ranau Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan.

Bab V Penutup. Merupakan akhir dari pembahasan skripsi yang meliputi kesimpulan saran-saran dan rekomendasi.



## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. *Ju'alah*

##### 1. Pengertian *Ju'alah*

Pengupahan (*ju'alah*) menurut bahasa ialah apa yang diberikan kepada seseorang karena sesuatu yang dikerjakannya, sedangkan pengupahan (*ju'alah*) menurut syariah, al-Jâzairi, dalam Ismail Nawawi, menyebutkan hadiah atau pemberian seseorang dalam jumlah tertentu kepada orang yang mengerjakan perbuatan khusus, diketahui atau tidak diketahui. Misalnya, seseorang bisa berkata, “Barangsiapa membangun tembok ini untukku, ia berhak mendapatkan uang sekian”. Maka orang yang membangun tembok untuknya berhak atas hadiah (upah) yang ia sediakan, banyak atau sedikit. Istilah lain dalam pengupahan adalah *ijârah*. Penggunaan kedua istilah ini sesuai dengan teks dan konteksnya.<sup>1</sup> Istilah *ji'alah* dalam kehidupan sehari-hari diartikan oleh fukaha yaitu memberi upah kepada orang lain yang dapat menemukan barangnya yang hilang atau mengobati orang yang sakit atau menggali sumur sampai memancarkan air atau seseorang menang dalam sebuah kompetisi. Jadi, *ju'alah* bukan hanya terbatas pada barang yang hilang namun dapat setiap pekerjaan yang dapat menguntungkan seseorang.<sup>2</sup>

##### 2. Akad *Ju'alah* dalam Normativitas Agama

Ada beberapa dalil yang menjadi rujukan para ulama mengenai *ju'alah*, baik yang bersumber dari firman Allah Swt. Maupun yang bersumber dari sunnah Rasulullah Saw. Beberapa ayat yang menjadi dalil *ju'alah* antara lain: QS Yusuf Ayat 72

---

<sup>1</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Galia Indonesia, 2012), h. 188-189.

<sup>2</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2010), h. 141.

قَالُوا نَفَقْدُ صَوَاعَ الْمَلِكِ وَلَمَن جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ

زَعِيمٌ

"penyeru-penyeru itu berkata: "Kami kehilangan piala Raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya".

Dalam ayat ini dikisahkan bahwa Nabi Yusuf A.s. telah menjadikan bahan makanan seberat beban unta sebagai upah atau hadiah bagi siapa saja yang dapat menemukan dan menyerahkan piala raja yang hilang. Dalam bahasa Indonesia, hal ini sering digunakan dengan istilah sayembara, karena pekerjaan untuk menemukan dan menyerahkan piala yang hilang itu bersifat terbuka, siapa saja yang mampu. Pekerjaan ini mungkin diusahakan oleh banyak orang, tetapi yang akan mendapatkan upah hanyalah orang yang berhasil menyelesaikan tugas dengan menyerahkan piala itu. Jika ada orang yang telah bekerja/berusaha untuk mendapatkan piala yang hilang, namun tidak berhasil, maka dia tidak berhak mendapatkan upah.

Tidak seperti akad *ijârah* (jasa), di mana dalam *ijârah* pekerjaan pada umum nya akan ditawarkan kepada orang tertentu dengan kontrak yang jelas antara dua orang atau lebih, dan biasanya tingkat probability keberhasilan pekerjaannya mendekati 100%. Tetapi dalam *ju'âlah*, probabiltiy ke berhasilannya tidaklah sebesar itu.

Ayat lain yang juga memperkuat ke-beradaan *ju'âlah* adalah firman Allah Swt : Q.S Al-Maidah ayat:1



يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ  
 الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ  
 إِنَّ اللَّهَ تَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya “(Q.S Al-maidah: 1)

Selain kedua ayat tersebut, ayat lain yang juga menjadi dasar ju'alah adalah firman Allah Swt: Q.S Al-Maidah: 2

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَحِلُّوا شَيْئًا مِنَ اللَّهِ وَلَا الشَّهَرِ الْحَرَامِ وَلَا  
 الْهَدْيَ وَلَا الْقَلَئِدَ وَلَا ءَامِينَ الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتَغُونَ فَضْلًا  
 مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًا ۚ وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا ۚ وَلَا تَجْرِمَنكُمْ  
 شَتَانُ قَوْمٍ أَن صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَن

تَعْتَدُوا<sup>ط</sup> وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ<sup>ط</sup> وَالتَّقْوَى<sup>ط</sup> وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى  
الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ<sup>ج</sup> وَاتَّقُوا اللَّهَ<sup>ط</sup> إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٦٦﴾

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi’ar-syi’ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang hady, dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan keridhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, maka bolehlah berburu. Dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya*

*Wajh al-istinbâth* atau pelajaran yang dapat diambil dari kedua ayat di atas dalam kaitannya dengan *ju’âlah* bahwa orang mukmin wajib memenuhi akad atau kontrak yang telah disepakati, selama tidak bersepakat dalam perbuatan dosa. berkaitan dengan pemahaman ayat di atas, contoh kesepakatan yang dibenarkan adalah pe-rusahaan berjanji akan memberikan bonus kepada member yang berhasil melakukan penjualan dalam jumlah tertentu.

### 3. Kontroversi Ulama Mengenai *Ju’âlah*

Para ulama berbeda pendapat mengenai hukum *ju’âlah*, mayoritasnya berpendapat bahwa *ju’âlah* itu boleh, dan minoritasnya meng haram kan *ju’âlah*. Para Ulama yang

membolehkan kan ju'alah adalah para ulama dari madzhab Syâfi'i, Hambali dan Mâliki. Sedangkan yang mengharamkannya dari kelompok Hanâfiah<sup>3</sup>

#### 4. Rukun dan Syarat *Ju'alah*

Jumhur ulama selain mazhab Hanafi menyatakan rukun akad *al-Ju'alah* itu ada empat perkara yaitu:

- a. Aqidain yaitu dua pihak atau lebih yang menjayakan kontrak *al-Ju'alah*. Ia terdiri dari Ja'il (yang menawarkan kerja dan upah) dan 'Amil (orang yang bekerja untuk mendapatkan upah tersebut).
- b. Sighah iaitu lafaz Ijab (tawaran dari Ja'il untuk menjayakan sesuatu pekerjaan dengan ganjaran upah) dan Kabul (penerimaan tawaran oleh 'Amil yang akan mendapat hasil setelah matlamat tercapai).
- c. 'Amal iaitu objektif kerja yang ditawarkan oleh Ja'il seperti mencari kereta yang hilang. Objektifnya adalah kereta. Manakala cara pekerjaannya adalah mengikut kemampuan 'Amil.
- d. 'Iwadh iaitu ganjaran atau imbuhan yang dijanjikan sekiranya 'Amil berjaya menyelesaikan kerja yang diarahkan.

Menurut Al-Zuhailly (1984), syarat-syarat *al-Ju'alah* antara lain:

- a. Orang yang menjanjikan upah atau hadiah haruslah orang yang berkelayakan dari segi syarak untuk melakukan tindakan hukum, iaitu baligh, berakal, dan cerdas. Oleh yang demikian, anak-anak yang belum baligh, orang gila, dan orang yang sangat bodoh (mudah ditipu) tidak sah melakukan *al-Ju'alah*.
- b. Upah atau hadiah yang dijanjikan harus terdiri dari sesuatu yang bernilai dan jelas juga jumlahnya. Harta yang haram tidak dipandang sebagai harta yang bernilai (Mazhab Maliki, Syafi'i dan Hanbali).

---

<sup>3</sup> Wahbah al-Zuhaylî, *al-Fiqh al-Islâmî wa Adillatuhu*, Jld V, (Damascus Suriah: Dâr al-Fikr, t.t.), h. 3865.

- c. Pekerjaan yang diharapkan hasilnya itu haruslah mempunyai manfaat yang jelas dan boleh dimanfaatkan menurut hukum syara. Tidak sah akad dengan melakukan pekerjaan yang tidak jelas manfaatnya seperti mengeluarkan jin dari badan manusia atau melakukan perkara yang diharamkan oleh Syarak seperti membunuh dan sebagainya.
- d. Mazhab Maliki dan Syafi'i menyatakan bahawa akad *al-Ju'alah* tidak boleh dibatasi dengan waktu tertentu, seperti mengembalikan (menemukan) orang yang hilang. Sedangkan Mazhab Hanbali membolehkan pembatasan waktu.
- e. Mazhab Hanbali menyatakan bahawa pekerjaan yang diharapkan hasilnya itu tidak terlalu berat, meskipun dapat dilakukan berulang kali seperti mengembalikan binatang ternak yang terlepas dalam jumlah yang banyak<sup>4</sup>

## B. Akad dalam Islam

### 1. Pengertian Akad

Lafal akad berasal dari lafal arab *al 'aqd* yang berarti perjanjian, perikatan dan pemufakatan.<sup>5</sup> “Perkataan *al -'aqd* mengacu terjadinya dua perjanjian atau lebih, maksudnya ialah seseorang yang mengadakan sebuah perjanjian yang kemudian ada orang lain yang menyetujui janji tersebut serta menyatakan pula suatu janji yang berhubungan dengan janji dari dua orang yang mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lain.”<sup>6</sup>

Menurut bahasa, akad ialah *Ar-rabth* (ikatan), mempunyai dua pengertian yaitu merupakan makna asal akad yang berarti menguatkan, mengikat, serta kebalikannya yang

<sup>4</sup> Mohamad Fairuz Tamjis & Buerah Tunggak/ UMRAN *International Journal of Islamic and Civilizational Studies*. Vol.2, no.1 (2015) h. 37–47

<sup>5</sup> Nasrun Harun, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h. 97.

<sup>6</sup> Sholikul Hadi, *Fiqh Muamalah* (Kudus: Nora Interprise, 2011), h. 45.

berarti melepaskan,<sup>7</sup> akad juga berasal dari bahasa arab yang artinya “mengikat, menetapkan dan membangun. Kata akad kemudian diserap kedalam bahasa Indonesia yang berarti janji, perjanjian kontrak”<sup>8</sup> Mempunyai makna tali yang memikat kedua pihak, sedangkan menurut istilah akad memiliki dua makna, yaitu:

- 1) Secara khusus akad adalah ijab dan qabul yang melahirkan hak dan tanggung jawab terhadap obyek akad (ma-aqud’alaih), ijab dalam definisi akad adalah ungkapan atau pernyataan kehendak melakukan perikatan (akad) oleh satu pihak, biasanya disebut dengan pihak pertama. Sedangkan qabul adalah “pernyataan atau ungkapan yang menggambarkan kehendak pihak lain, biasa disebut pihak kedua, menerima atau menyetujui pernyataan ijab”.<sup>9</sup> Dengan demikian setiap pihak yang ingin mengikatkan diri dalam sebuah akad disebut dengan *mujib* dan pihak lain setelah *ijab* disebut *qabil*.<sup>10</sup> Makna khusus ini yang dipilih oleh Hanafiyah, pada umumnya istilah akad berarti *ijab* dan *qabul* atau serah terima barang atau obyek dalam bermuamalah.<sup>11</sup>
- 2) Secara umum akad adalah “setiap perilaku yang melahirkan atau mengalihkan atau mengubah atau mengakhiri hak, baik itu bersumber dari satu pihak ataupun dua pihak, atau juga bisa diartikan bergabung, mengunci, menahan, atau dengan kata lain membuat suatu perjanjian<sup>12</sup> Definisi di atas ialah menurut Malikiyah, Syafi’iyah, Hanabilah. Istilah akad ini

---

<sup>7</sup> Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2016), h. 1.

<sup>8</sup> Abdur Rohman, “Analisis Penerapan Akad Ju’alah dalam Multilevel Marketing”. *Jurnal Al-Adalah*, Vol. 12 No. 2 (Desember 2016), h.180.

<sup>9</sup> Gufron A. Mas’adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* ...., h. 76-77.

<sup>10</sup> Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam* ...., h. 63.

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> Muhammad Firdaus, *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syari’ah* (Jakarta: Ganesha Press, 2000), h. 154.



sinonim dengan istilah *iltizam* (kewajiban).<sup>13</sup> “Jumhur ulama mendefinisikan akad adalah pertalian antara *ijab* dan *qabul* yang dibenarkan oleh syara” yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya. Akad berarti berkaitan dengan *ijab* (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang diisyaratkan dan berpengaruh terhadap sesuatu seperti berpindahnya kepemilikan serta manfaat dari suatu barang.<sup>14</sup>

Dalam istilah fiqih, “akad berarti suatu yang menjadi tekat seseorang untuk melaksanakan baik yang muncul dari satu pihak seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, *wakalah*, dan gadai”<sup>15</sup> Sedangkan menurut para ahli seperti Muhammad Aziz Hakim, akad yaitu gabungan atau pernyataan dari penawaran dan penerimaan yang sah sesuai dengan hukum Islam”<sup>16</sup> Menurut Zainal Abdulhaq, akad yaitu membuat suatu ikatan atau kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua terhadap pembelian suatu barang atau produk yang dibenarkan oleh ketentuan hukum Islam.<sup>17</sup>

Berdasarkan makna akad sebagaimana mestinya, maka jual beli, sewa menyewa dan semua akad *muawadhdah* lainnya serta nikah juga dinamakan dengan akad, karena setiap pihak berkomitmen serta memiliki tanggung jawab serta mempunyai hak dan kewajibannya dari akad yang telah terjalin.<sup>18</sup>

---

<sup>13</sup> Abdur Rohman, “Analisis Penerapan Akad *Ju’alah* dalam *Multilevel Marketing*” *Jurnal Al-Adalah*, Vol. 12 No. 2 (Desember 2016), h.180.

<sup>14</sup> Oni Sahrani, M hasanuddin, *Fikih Muamalah* (Jakarta: Rajawali Perss, 2016), h. 5.

<sup>15</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015), h.35

<sup>16</sup> Muhammad Aziz Hakim, *Cara Praktis Memahami Transaksi dalam Islam* (Jakarta:Pustaka Hidayah, 1996), h. 192.

<sup>17</sup> Zainal Abdulhaq, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Pustaka Amani, 2002), h. 76.

<sup>18</sup> Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah* ...., h. 3.

## 2. Dasar Hukum Akad

Akad memiliki dasar hukum berdasarkan firman Allah Swt. QS. Al-Maa'idah (5) ayat (1):

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْمَةٌ  
الْأَنْعَمِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرُمٌ  
إِنَّ اللَّهَ تَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

*“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”.*

Dasar Hukum yang kedua juga berdasarkan firman Allah Swt.

QS. Al-Imran (3) ayat (76):

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ ۖ وَاتَّقَىٰ ۚ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

*“Bukan demikian, sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa. Maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa”.*

Berdasarkan ayat di atas dapat dipahami bahwa melakukan isi perjanjian atau akad itu hukumnya wajib dan janji yang telah dibuat seseorang baik terhadap manusia maupun terhadap Allah Swt. Harus ditepati sesuai dengan ketentuan yang telah

ditetapkan dan tidak diperkenankan untuk melanggar janji yang telah disepakati.

### 3) Rukun dan Syarat Akad

#### a. Rukun Akad

Menurut pengertian *fuqaha'* rukun adalah asas, sendi atau tiang yaitu sesuatu yang menentukan sah (apabila dilakukan) dan tidaknya (apabila ditinggalkan) suatu pekerjaan tertentu dan sesuatu itu termasuk di dalam pekerjaan itu. Setelah diketahui bahwa akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh “dua orang atau lebih berdasarkan keridhaan masing-masing, maka timbul bagi kedua belah pihak *haq* dan *iltijam* yang diwujudkan oleh akad.”<sup>19</sup> Rukun-rukun akad ialah sebagai berikut:

##### 1. *Aqid*

*Aqid* ialah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang, misalnya penjual dan pembeli beras dipasar biasanya masing-masing pihak satu orang, ahli waris sepakat untuk memberikan sesuatu kepada pihak yang lain yang terdiri dari beberapa orang. Seseorang yang berakad terkadang orang yang memiliki *haq* (*aqid ashli*) dan terkadang merupakan wakil dari yang memiliki *haq*.<sup>20</sup>

##### 2. *Ma'qud 'alaih*

*Ma'qud 'alaih* ialah “setiap benda yang menjadi obyek akad, seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, benda dalam akad hibah, benda dalam akad gadai dan utang yang dijamin seseorang dalam akad kafalah”.<sup>21</sup> Di antara syaratnya ialah:

<sup>19</sup> Nur Huda, *Fiqh Muamalah* (Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015), h. 110.

<sup>20</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), h.

<sup>21</sup> Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah* ...., h. 19.

- (1) Objek akad harus ada ketika akad sedang berlangsung, atau ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
- (2) Objek akad termasuk barang yang diperbolehkan.
- (3) Objek akad harus jelas kelihatan sehingga tidak menimbulkan kesamaran dan penipuan serta perselisihan di kemudian hari, baik sifat, warna, bentuk maupun kualitasnya.
- (4) Objek akad dapat diserahkan atau ditunda sesuai dengan kesepakatan.
- (5) Objek akad dimiliki penuh oleh pemiliknya.

### 3. *Maudhu' al'Aqd*

*Maudhu' al'Aqd* adalah tujuan atau maksud mengadakan akad. Berbeda akad maka berbedalah tujuan pokok akad. Dalam akad jual beli tujuan pokoknya ialah: “Memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan diberi ganti. Tujuan akad hibah ialah memindahkan barang dari pemberi kepada yang diberi untuk dimilikinya tanpa ada pengganti (*i'wadh*). Tujuan pokok akad *ijarah* adalah memberikan manfaat dengan adanya pengganti. Tujuan pokok *ijarah* adalah memberikan manfaat dari seseorang kepada yang lain tanpa ada pengganti”.<sup>22</sup>

### 4) *Sighat al 'Aqd*

*Sighat al 'Aqd* yaitu *ijab qabul*. *Ijab* adalah “ungkapan yang pertama kali dilontarkan oleh salah satu dari pihak yang akan melakukan akad”, sedangkan *qabul* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Pengertian *ijab qabul* dalam pengalaman dewasa ini ialah bertukarnya sesuatu dengan yang lain sehingga penjual dan pembeli dalam membeli sesuatu terkadang tidak berhadapan atau ungkapan yang menunjukkan kesepakatan dua pihak yang melakukan akad, misalnya yang

---

<sup>22</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* ....., h. 47.

berlangganan majalah, pembeli mengirim uang melalui pos wesel dan pembeli menerima majalah tersebut dari kantor pos.<sup>23</sup>

Dalam *ijab qabul* terdapat beberapa syarat yang harus di penuhi, ulama fiqh menuliskannya sebagai sebagai berikut<sup>24</sup>:

- (1) Adanya kejelasan maksud antara kedua belah pihak, misalnya: “aku serahkan benda ini kepadamu sebagai hadiah atau pemberian”.
- (2) Adanya kesesuaian antara *ijab* dan *qabul*.
- (3) Adanya satu majlis akad dan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, tidak menunjukkan penolakan dan pembatalan dari keduanya.
- (4) Menggambarkan kesungguhan kemauan dari “pihak-pihak yang bersangkutan, tidak terpaksa, dan tidak karena di ancam atau di takut- takut oleh orang lain karena dalam *tijarah* (jual beli) harus saling merelakan”.

Beberapa cara yang di ungkapkan dari para ulama fiqh dalam berakad, yaitu<sup>25</sup>:

- (1) Dengan cara tulisan atau *kitabah*, misalnya dua *aqid* berjauhan tempatnya maka *ijab qabul* boleh dengan *kitabah* atau tulisan.
- (2) Isyarat, bagi orang tertentu akad atau *ijab qabul* tidak dapat di laksanakan dengan tulisan maupun lisan, “misalnya pada orang bisu yang tidak bisa baca maupun tulis, maka orang tersebut akad dengan isyarat”
- (3) Perbuatan, cara lain untuk membentuk akad dengan cara perbuatan. Misalnya seorang pembeli

---

<sup>23</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Kencana, 2010), h. 51.

<sup>24</sup> Hasby Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Jakarta: Bulan Bintang, 1997), h.30.

<sup>25</sup> *Ibid.*

menyerahkan sejumlah uang tertentu, kemudian penjual menyerahkan barang yang di belinya.

- (4) Lisan *al-Hal*. Menurut sebagian ulama, apabila seseorang meninggalkan barang-barang di hadapan orang lain, kemudian dia pergi dan orang yang di tinggali barang-barang itu berdiam diri saja, hal itu di pandang telah ada akad *ida'* (titipan).

#### b. Syarat Akad

Syarat adalah sesuatu yang kepadanya tergantung sesuatu yang lain, dan sesuatu itu keluar dari hakikat sesuatu yang lain. Syarat-syarat terjadinya akad merupakan syarat yang melekat pada unsur-unsur pembentuk terjadinya sebuah akad yang ditentukan *syara'* yang wajib disempurnakan.<sup>26</sup>

Syarat akad secara luas dibagi menjadi dua, yang pertama syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akad. Yang kedua adalah syarat yang bersifat khusus yaitu syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebagian akad. Syarat khusus ini juga bisa disebut dengan syarat *idhafi* (tambahan) yang harus ada disamping syarat-syarat yang umum, seperti syarat adanya saksi dalam pernikahan.<sup>27</sup>

Berikut syarat-syarat akad baik yang bersifat umum ataupun khusus:

##### a) Syarat-syarat yang bersifat umum diantaranya<sup>28</sup>:

- (1) Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli). Tidak sah akad orang yang tidak cakap bertindak, seperti orang gila, orang yang berada di bawah pengampunan (*mahjur*), dan karena boros.
- (2) Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya.

---

<sup>26</sup> Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik* (Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015), h. 34

<sup>27</sup> *Ibid.*

<sup>28</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h. 50.



- (3) Akad itu diizinkan oleh *syara'*, dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya, walaupun dia bukan *aqid* yang memiliki barang.
- (4) Janganlah akad itu akad yang dilarang oleh *syara'*, seperti jual beli *mulasamah* (saling merasakan).
- (5) Akad dapat memberikan faedah, sehingga tidaklah sah bila *rahn* (gadai) dianggap sebagai imbalan amanah (kepercayaan).
- (6) Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi *qabul*. Maka apabila orang yang berijab menarik kembali ijabnya sebelum *qabul* maka batallah ijabnya.
- (7) Ijab dan *qabul* mesti bersambung, “sehingga bila seseorang yang berijab telah berpisah sebelum adanya *qabul*, maka ijab tersebut menjadi batal”

b) Syarat-syarat yang bersifat khusus diantaranya<sup>29</sup>:

- (1) Syarat *ta'liqiyah* adalah syarat yang harus disertakan ketika akad berlangsung, bila syarat itu tidak ada maka akadpun tidak terjadi. Misal, penjualan tanah berlaku jika disetujui oleh orang tuanya.
- (2) Syarat *taqyid* adalah “syarat yang belum dipenuhi namun akad telah terjadi dengan sempurna dan hanya dibebankan oleh salah satu pihak” Misal jual beli mobil dengan ongkos kirim kerumah pembeli dibebankan kepada penjual.
- (3) Syarat *idhafah* adalah syarat yang sifatnya menangguhkan pelaksanaan akad. Contoh ketika menyewakan rumah dua bulan yang akan datang.

Beberapa unsur akad yang kemudian dikenal sebagai rukun akad memerlukan syarat agar dapat terbentuk dan mengikat antar pihak, di antaranya yaitu:

---

<sup>29</sup> Nur Huda, *Fiqh Muamalah* ....., h. 116.

a) Syarat terbentuknya akad

Dalam hukum Islam syarat terbentuknya akad dikenal dengan nama *al-syuruth al-in'iqad*, syarat ini terkait dengan sesuatu yang harus dipenuhi oleh rukun-rukun akad<sup>30</sup>, yaitu:

- (1) Pihak yang berakad (*aqidain*), disyaratkan *tamyiz* dan berbilang.
- (2) *Shighat* akad (pernyataan dalam kehendak) adanya kesesuaian ijab dan *qabulnya* dilakukan dalam suatu majlis akad.
- (3) Objek akad dapat diserahkan, “dapat ditentukan dan dapat ditransaksikan (dapat dikuasai dan dimiliki)” Jika ada suatu akad seperti jual beli tapi objek akad tidak bisa dikuasai seperti burung yang ada di udara atau ikan yang ada di laut maka akadnya tidak sah.
- (4) Tujuan akad tidak bertentangan dengan syari’at Islam.

b) Syarat keabsahan akad

Syarat keabsahan akad adalah “syarat tambahan yang dapat mengabsahkan akad setelah syarat *in'iqad* tersebut terpenuhi” Setelah rukun akad terpenuhi beserta beberapa persyaratannya yang menjadikan akad terbentuk, maka akad sudah terwujud.<sup>31</sup> Akan tetapi belum dipandang sah jika tidak memenuhi syarat-syarat tambahan yang terkait dengan rukun-rukun akad<sup>32</sup>, yaitu:

- (1) Pernyataan kehendak harus dilakukan secara bebas, tanpa ada tekanan dari pihak-pihak tertentu.
- (2) Pernyataan akad tidak menimbulkan madharat.
- (3) Bebas dari *gharar* (tipuan).

c) Syarat-syarat berlakunya akibat hukum (*al-syurut annafadz*)

---

<sup>30</sup> *Ibid.*

<sup>31</sup> *Ibid*, h. 117-119.

<sup>32</sup> *Ibid.*

Syarat tersebut adalah syarat yang diperlukan bagi akad agar akad tersebut dapat dilaksanakan akibat hukumnya. Syaratsyarat itu adalah:

- (1) Adanya kewenangan mutlak atas objek akad.
- (2) Adanya kewenangan atas tindakan hukum yang dilakukan.

d) Syarat mengikat (*al-syarth al-luzum*)

“Sebuah akad yang sudah memenuhi rukun-rukunnya dan beberapa macam syarat sebagaimana yang dijelaskan diatas, belum tentu membuat akad tersebut dapat mengikat pihak-pihak yang melakukan akad seperti akad *kafalah* (penanggungan) dan *khiyar*”.<sup>33</sup>

#### 4. Macam-Macam Akad

Akad terbagi menjadi bermacam-macam menurut sudut pandang yang berbeda. Ditinjau dari sudut pandangnya akad terbagi menjadi beberapa macam, yaitu:

- 1) Akad ditinjau menurut sifatnya. Menurut sifatnya akad dinilai halal dan haram berdasarkan tuntutan *syar'i* dan pelaku akad. Jika dilihat menurut sifatnya akad terbagi menjadi dua macam, yaitu:

a) Akad *Shahih*

*Akad Shahih* adalah akad yang telah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syaratnya. Hukum dari akad *shahih* ini adalah “berlakunya seluruh akibat hukum yang di timbulkan akad itu dan mengikat pada pihak-pihak yang berakad” Ulama Hanafiyah membagi akad *shahih* menjadi dua macam, yaitu:

- (1) Akad *nafiz* (sempurna untuk di laksanakan), adalah akad yang dilangsungkan dengan memenuhi rukun dan syaratnya dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya.

---

<sup>33</sup> Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik* ...., h. 36-37.

(2) Akad *mawquf*, (tertanggihkan) adalah akad yang dilakukan seseorang yang cakap bertindak hukum, tetapi tidak memiliki kekuasaan untuk melangsungkan dan melaksanakan akad ini, seperti akad yang dilangsungkan oleh anak kecil yang *mumayyiz*.<sup>34</sup>

b) Akad *Ghairu Shahih*

Akad yang *ghairu shahih* adalah “akad yang terdapat kekurangan pada rukun atau syarat-syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad”.<sup>35</sup> Akad yang tidak shahih dibagi oleh ulama Hanafiyah dan Malikiyah menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut:

(1) Akad *Bathil*

Akad *bathil* adalah akad yang tidak memenuhi salah satu rukunnya atau ada larangan langsung dari *syara'*. Misalnya, objek jual beli itu tidak jelas atau terdapat unsur tipuan, seperti menjual ikan dalam lautan, atau salah satu pihak yang berakad tidak cakap bertindak hukum.

(2) Akad *Fasid*

Akad *fasid* adalah akad yang pada dasarnya di syariatkan, akan tetapi sifat yang diakadkan itu tidak jelas. Misalnya, menjual rumah atau kendaraan yang tidak di tunjukkan tipe, jenis, dan bentuk rumah yang akan di jual, atau tidak disebut *brand* kendaraan yang dijual, sehingga menimbulkan perselisihan antara penjual dan pembeli”.<sup>36</sup>

(3) Akad yang mengikat (*lazim*) dan tidak mengikat (*ghair lazim*), akad yang mengikat adalah akad yang salah satu

<sup>34</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat* (Yogyakarta: UII Pers, 1982), h.55.

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2010), h. 15.

pelaku akadnya tidak memiliki hak *fasakh* (pembatalan) tanpa ada kerelaan pelaku akad lain. Akad bisa dibatalkan jika ada kesepakatan dari kedua belah pihak. Akad yang tidak mengikat adalah akad yang berdasarkan sifatnya bisa dibatalkan (*fasakh*) oleh salah satu pelaku akad.<sup>37</sup>

- 2) Akad ditinjau menurut kebersambungan hukumnya dengan *sighat* nya. Hukum akad adalah “dampak-dampak *syar’i* yang ditimbulkan pada akad. Jika dilihat menurut kebersambungan hukumnya dengan *sighat*nya” akad ini dibagi menjadi beberapa macam, yaitu:

- a) Akad yang terlaksana seketika (*munjiz*)

Akad *munjiz* adalah akad yang *sighat* nya cukup untuk terlaksananya akad dan melahirkan dampak seketika. Dengan sekedar dijalankannya *sighat* yang sah oleh dua pelaku akad, maka telah sempurna, sehingga pembeli mempunyai barang yang dijual dan penjual memiliki harga”.<sup>38</sup>

- b) Akad yang disandarkan kepada waktu mendatang. Akad yang disandarkan kepada waktu mendatang adalah akad yang *sighat* nya menunjukkan pengadaaan akad semenjak keluarnya *sighat* tersebut, namun dampaknya tidak mengikuti kecuali di waktu mendatang dan ditentukan oleh kedua pelaku akad. Dilihat dari bisa atau tidaknya akad menerima penyandaran, maka akad ini dibagi menjadi beberapa macam, yaitu:

- (1) Akad yang sesuai sifatnya tidak dapat dilaksanakan kecuali dengan disandarkan pada waktu mendatang seperti wasiat dan *isha*.

---

<sup>37</sup> Abdul Karim Zaidan, *Pengantar Studi Syari’ah: Mengenal Syari’ah Islam Lebih Dalam* (Yogyakarta: Robbani Pers, 2008), h. 463-464.

<sup>38</sup> *Ibid*, h. 465-467.

- (2) Akad yang tidak bisa disandarkan, seperti akad jual beli dan pembebasan hutang.
- (3) Akad yang bisa disandarkan, adalah “akad yang boleh dilaksanakan secara serta merta dan juga secara disandarkan kepada waktu mendatang seperti akad *muzara'ah* dan *ijarah*”
- c) Akad-akad yang tergantung (*muallaq*).<sup>39</sup> “Akad-akad yang tergantung adalah akad yang memerlukan syarat dan keberadaannya terkait dengan keberadaan sesuatu yang lain dan keberadaan akad tergantung adanya perkara di waktu mendatang. Dari sisi bisa atau tidaknya digantungkan, akad ini dibagi dalam beberapa macam, yaitu:
- (1) Akad yang tidak bisa digantungkan, adalah akad-akad pengalihan kepemilikan yang terjadi pada benda atau manfaat dengan adanya ganti atau tidak. Seperti akad jual beli, *hibah* dan *ijarah*.
- (2) Akad yang bisa digantungkan dengan setiap syarat. Akad ini boleh digantungkan sebab penggantungan pada bagian akad tidak mengakibatkan kerugian pada salah satu pelaku akad dan karena sebagian akad, seperti akad cerai, wasiat dan *wakalah*.
- (3) Akad-akad yang tidak bisa digantungkan dan bisa digantungkan dengan setiap syarat, adalah akad yang bisa digantungkan namun dengan syarat yang sesuai dengan akad. Syarat yang sesuai adalah yang sesuai dengan tuntutan syari’at atau *urf*, adalah antara syarat dan hal yang digantungkan menimbulkan sebab akibat yang sesuai dengan penggantungan tersebut, seperti akad *kafalah* dan *hiwalah*.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> *Ibid.*

<sup>40</sup> *Ibid*, h. 468-469.



### 3) Akad ditinjau menurut jenis dan dampaknya

Setiap akad memiliki dampak tertentu yang mengikutinya. Dampak ini adalah tujuan pelaku akad dalam mengadakan sebuah akad. Tujuan dari adanya akad adakalanya memiliki tujuan lebih dari satu, sehingga memiliki lebih dari satu klasifikasi.<sup>41</sup>

Adapun klasifikasi akad tersebut yaitu<sup>42</sup>:

- a) Akad pengalihan kepemilikan (*uqud at-tamlik*), yaitu akad yang bertujuan mengalihkan kepemilikan barang atau manfaat dengan atau tanpa ganti, seperti akad jual beli, sewa dan *muzara'ah*.
- b) Pengguguran (*isqathat*), yaitu akad yang dimaksudkan untuk menggugurkan hak manusia. Jika pengguguran tanpa disertai ganti disebut *isqath mahdhah* (pengguguran murni), dan jika disertai ganti disebut *isqath* (pengguguran) yang dimaknai tukar menukar, seperti akad memerdekakan budak dan perceraian yang dilakukan oleh istri dengan membayar kompensasi dari cerainya.
- c) Akad penyerahan (*'uqud at-tafwidh wa ithlaq*), yaitu akad yang memuat penyerahan kepada orang lain dan memberikan kuasanya untuk melakukan suatu pekerjaan yang tadinya terlarang sebelum penyerahan ini, seperti *wakalah* dan izin kepada anak kecil melakukan sebagian aktifitas jual beli.
- d) Akad pembatasan (*taqdiyat*), yaitu akad yang *tasharufnya* dimaksudkan untuk mencegah seseorang dari *tasharruf* yang sebelumnya dibolehkan baginya, seperti memberhentikan pengelola wakaf dan penerima wasiat.
- e) Akad pemberian kepercayaan (*'uqud at-tausiqat*), yaitu akad yang

---

<sup>41</sup> *Ibid*, h. 470.

<sup>42</sup> *Ibid*, h. 471-473.

tujuannya adalah memberikan jaminan pada orang yang berhutang atas hutangnya dari orang yang berhutang, seperti akad *kafalah* dan *hiwalah*.

f) Akad *syirkah* (*'uqud asy-syirkah*), yaitu akad yang bertujuan melakukan kerjasama dalam pekerjaan dan laba, seperti *mudharabah* dan *muzara'ah*.

g) Akad penjagaan (*uqud al-hifzhi*), yaitu akad yang bertujuan menjaga harta, seperti akad *wadi'ah*.

4) Akad dilihat dari segi dilarang atau tidaknya<sup>43</sup>, yaitu:

a) Akad *masyru'* adalah akad yang dibenarkan oleh *syara'* untuk dibuat dan tidak ada larangan untuk menutupnya, seperti akad jual beli dan sewa-menyewa.

b) Akad terlarang adalah akad yang “dilarang oleh *syara'* untuk dibuat, seperti akad jual beli janin, akad donasi harta anak dibawah umur”.

5) Akad ditinjau dari segi ada atau tidaknya *qismah* (pembagian)<sup>44</sup>, yaitu:

a) Akad *musammah* adalah akad-akad yang telah ditetapkan *syara'* dan diberikan hukum-hukumnya, seperti jual beli, hibah dan *ijarah*.

b) Akad *ghairu musammah* adalah “akad-akad yang belum diberikan istilah-istilah dan belum ditetapkan hukumnya”.

6) Akad dilihat dari segi tukar menukar hak<sup>45</sup>, yaitu:

a) Akad *mua'awadhah*, adalah akad-akad yang berlaku atas dasar timbal balik, seperti akad jual beli dan sewa menyewa.

b) Akad *tabarruat*, adalah akad-akad berdasarkan pemberian dan pertolongan, seperti *hibah* dan pinjaman.

<sup>43</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* . . . ., h. 84.

<sup>44</sup> Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Semarang: Pustaka Rizki, 2009), h. 95.

<sup>45</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), h. 38.

- c) Akad yang mengandung *tabarru'* pada permulaan tetapi menjadi *mu'awadhah* pada akhirnya, seperti *kafalah* (tanggungan), *qardh*.

7) Akad dilihat dari segi dibayarkan ganti atau tidak<sup>46</sup>, yaitu:

- a) Akad *dhaman*, adalah barang tanggung jawab pihak kedua sesudah barang-barang itu diterimanya, seperti akad jual beli.
- b) Akad *amanah*, adalah tanggung jawab dipegang oleh yang punya atau bukan oleh yang memegang barang tersebut, seperti *syirkah* dan *wakalah*.
- c) Akad yang dipengaruhi beberapa unsur, dari satu segi mengharuskan *dhaman*, “dari segi yang lain merupakan amanah, seperti *ijarah* dan *rahn*”.

## 5. Prinsip-Prinsip Akad

Hukum Islam telah menetapkan beberapa prinsip akad yang berpengaruh kepada pelaksanaan akad yang dilaksanakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Berikut prinsip-prinsip akad dalam Islam<sup>47</sup>:

- a. Prinsip kebebasan berkontrak
- b. Prinsip perjanjian itu mengikat
- c. Prinsip Kesepakatan bersama
- d. Prinsip ibadah
- e. Prinsip keadilan dan keseimbangan prestasi
- f. Prinsip kejujuran (*amanah*).

---

<sup>46</sup> Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah* ..., h. 99

<sup>47</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah*, (Yogyakarta: UII Pres, 1982), h.65

## C. Jaul Beli

### 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam istilah fiqih disebut dengan *al-ba'i*, sedangkan dalam Bahasa Arab disebut *asy-syira* (beli). Dua kata tersebut merupakan dua kata yang berlawanan artinya, namun orang Arab biasa mengungkapkan kata jual beli dengan satu kata ialah *al-ba'i*. Diartikan dalam *al-ba'i* dalam penggunaan sehari-hari mengandung pengertian tukar-menukar atau saling tukar. Dengan demikian jual beli adalah tindakan yang berupa tukar menukar barang secara suka sama suka dengan menggunakan alat pembayaran secara sah.<sup>48</sup>

Menurut para ahli<sup>49</sup> :

- a. Menurut Hanafi, jual beli adalah tukar-menukar barang atau harta dengan barang atau harta milik orang lain yang dilakukan dengan cara tukar-menukar yang bernilai dengan semacamnya dengan cara yang sah yakni ijab qabul.
- b. Menurut Ibnu Qudamah, jual beli adalah tukar-menukar barang dengan barang yang lain dengan tujuan memberikan kepemilikan dan menerima hak milik.
- c. Menurut Imam Nawawi, jual beli adalah tukar menukar barang dengan tujuan kepemilikan.

Definisi lain menyebutkan bahwa jual beli adalah pertukaran benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah disepakati.

Dalam Kompleksi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Buku II pasal 30 ayat 2 bahwa *ba'i* secara umum berarti jual beli antara benda dengan benda, atau pertukaran benda dengan

---

<sup>48</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh muamalah*, ( Jakarta : Gaya Media Pratama,2007), h.

11.

<sup>49</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama,2007), h.111

uang. Dari pengertian secara umum terkait jual beli adalah akad pertukaran baik benda maupun harta dengan tujuan kepemilikan, selain itu jeas bahwa akad jual beli merupakan bisnis (*mu'awadhah*) yang mengandung imbalan materil, berbeda dengan akad sosial (*tabarru*).

Berdasarkan beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan dan di definisikan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar dari kedua belah pihak secara sukarela dengan ketentuan yang telah di sepakati bersama.<sup>50</sup>

## 2. Dasar Hukum Jual Beli

Hukum asal jual beli (ba'i) adalah mubah (boleh), namun terkadang hukumnya bisa berubah menjadi wajib, haram, sunah, dan makruh tergantung situasi dan kondisi berdasarkan *maslahat*. Dalil yang menjelaskan tentang hukum asal jual beli adalah salah satunya dalam Q.S. AL-Baqarah:257:



“Allah pelindung orang-orang yang beriman; dia mengeluarkan mereka dari kegelapan (kekafiran) kepada cahaya (iman). dan orang-orang yang kafir, pelindung-pelindungnya ialah syaitan, yang mengeluarkan mereka daripada cahaya kepada kegelapan (kekafiran). mereka itu

<sup>50</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,2002), h.68.

*adalah penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.* (Q.S. AL-Baqarah:257)

Berdasarkan ayat di atas, Allah SWT telah menghalalkan atau memperbolehkan jual beli dan mengharamkan transaksi riba hingga hal tersebut menjadi paduan bagi seorang muslim dalam bertransaksi muamalah. Ulama telah sepakat bahwa jual-beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain.

Para ulama Islam sejak zaman nabi hingga sekarang sepakat bahwa jual beli secara umum hukumnya mubah. Adapun secara logika, seseorang manusia membutuhkan barang-barang yang dimiliki oleh manusia yang lain dan jalan memperoleh barang orang lain tersebut dengan cara jual beli dan Islam tidak melarang manusia melakukan hal-hal yang berguna bagi mereka.

### **3. Rukun dan Syarat Jual Beli**

Setiap perjanjian jual beli harus ada beberapa hal agar akadnya sah dan mengikat. Beberapa hal tersebut disebut sebagai rukun. Akad adalah ikatan antara dua pihak yaitu penjual dan pembeli, jual beli belum dikatakan sah apabila belum ada ijab dan qabul antara kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli. Ijab qabul pada dasarnya dilakukan secara lisan, tapi apabila tidak memungkinkan bisa dengan isyarat asalkan kedua belah pihak memahaminya.

Syarat-syarat dalam jual beli adalah merupakan unsur-unsur yang harus dipenuhi oleh masing-masing sebelum melakukan jual beli, sehingga akan jelaslah sah atau tidak jual beli tersebut. Dalam jual beli terdapat empat macam syarat,



yaitu syarat terjadinya aqad (*in'iqad*), syarat sahnya aqad, syarat terlaksananya aqad (*nafadz*) dan syarat lujum.<sup>51</sup>

Syaikhul-islam menyebutkan bahwa yang dapat dibatasi dari syarat-syarat itu ada dua pernyataan. Salah satunya dinyatakan: hukum dasar dalam berbagai aqad dan syarat ialah adanya larangan didalamnya, kecuali yang disebutkan pembolehanannya dalam syariat. Ini merupakan pernyataan ahli zhahir dan termasuk dasar hukum ahli ushul abu hanifah, mayoritas asy-syafi'i, sebagian rekan malik dan ahmad terkadang ahmad memberikan alasan kebatilan aqad, karena tidak disinggung oleh atsar dan qiyas. Begitu pula sebagian rekan-rekannya yang memberikan alasan tidak sahnya syarat, karena ia bertentangan dengan keharusan aqad, mereka berkata "apapun yang bertentangan dengan keharusan aqad, maka ia batil". Sedangkan ahli zhahir tidak menganggapnya sah baik aqad maupun syaratnya, kecuali pembolehanannya ditetapkan nash dan ijma'.

Penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli harus memenuhi persyaratan antara lain:

a. Berakal

Jual beli tidak dipandang sah apabila dilakukan oleh orang gila atau anak kecil yang tidak berakal. Dalam persoalan ini terjadi beberapa pendapat yang berbeda antara ulama dari Hanafiah, Malikiyah, dan Hanabilah berpendapat transaksi jual beli yang dilakukan oleh anak kecil yang telah *mumayiz* adalah sah *Mumayiz* dimaksudkan mengerti dengan jual beli yang dilakukannya. Ulama syafi'iyah berpendapat jual beli yang dilakukan oleh anak kecil tidak sah karena ada ahliyah (kepantasan) dalam hal ini ulama syafi'iyah memandang *aqid* (pihak berakad)

<sup>51</sup> Ibn Abidin., Raad Al-mukhtar Ala Dar Al-Mukhtar, juz IV, hlm.5.

disyaratkan cerdas, maksudnya telah baligh dan mempunyai ahliyah dalam persoalan agama dan harta.<sup>52</sup>

b. Atas kehendak sendiri

Jual beli haruslah dilakukan atas kehendak sendiri secara sukarela dan bukan merupakan tekanan atau paksaan dari pihak lain, jual beli dengan paksaan tidak lah sah dan diperbolehkan.

c. Menurut hukum islam (fiqh) dikatakan baligh atau dewasa apabila telah berusia 15 tahun bagi anak laki-laki dan telah datang bulan atau haid bagi anak perempuan, oleh karena itu transaksi jual beli yang dilakukan oleh anak kecil tidaklah sah. Namun, bagi anak-anak yang sudah dapat membedakan mana yang baik dan buruk tetapi belum dewasa (belum mencapai 15 tahun dan belum haid atau bermimpi) menurut sebagian ulama bahwa anak tersebut diperbolehkan melakukan jual beli, khususnya untuk barang-barang kecil atau tidak bernilai tinggi seperti biasa terjadi dikalangan masyarakat itu sendiri, dan kita tau bahwa hukum islam tidak membuat sesuatu peraturan yang menimbulkan kesulitan atau kesukaran bagi pemeluknya.<sup>53</sup>

Jual beli dikatakan sah, apabila memenuhi rukun-rukun jual beli, diantaranya adalah “ijab dan qabul”. Didalam jual beli harus ada ijab dan qabul, terkecuali untuk barang-barang kecil, tidak perlu memerlukan ijab dan qabul, cukup dengan saling memberi sesuai kadar kebiasaan yang berlaku. Dalam ijab dan qabul tidak perlu kemestian menggunakan kata-kata khusus karena ketentuan hukumnya ada pada aqad dengan tujuan dan makna, bukan pada kata-kata dan bentuk itu sendiri. Syarat ijab dan qabul, sebagai berikut:

---

<sup>52</sup> Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syari'ah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), h. 66.

<sup>53</sup> A. Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia-Aspek Hukum dan Bisnis* (Bandar Lampung: Permatanet, 2016), h.105.

- 1) Antara penjual dan pembeli berhubungan di satu tempat tanpa ada pemisah yang merusak aqad
- 2) Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli pada harga yang mereka akad kan, berupa barang yang dijual dengan harga barang tersebut
- 3) Ungkapan harus menunjukkan masa lalu (mahdi), seperti perkataan penjual “aku telah jual” dan pembeli “aku telah terima”

Jual beli dikatakan sah apabila disertai dengan ijab dan qabul, sebab dengan adanya ijab dan qabul itu menunjukkan adanya kerelaan, atau suka sama suka dari pihak-pihak yang mengadakan jual beli. Suka sama suka tidak dapat diketahui melainkan dengan perkataan yang menunjukkan kerelaan dari pihak-pihak yang bersangkutan, baik itu kata-kata yang jelas atau perbuatan-perbuatan yang dapat diketahui maksud dengan adanya kerelaan.<sup>54</sup>

#### 4. Macam-Macam Jual Beli

Secara garis besar dalam Islam jual beli ada beberapa bentuk atau jenis jual beli, secara globalnya jual beli itu dibagi kedalam dua bagian besar yaitu:

##### a. Jual beli *shahih*

Jual beli *shahih* yaitu apabila jual beli itu disyari'atkan, memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan, bukan milik orang lain, dan tidak tergantung pada hak *khiyar*. Jual beli yang telah memenuhi rukun dan syarat adalah boleh atau sah dalam Agama Islam, selagi tidak terdapat padanya unsur-unsur yang dapat membatalkan kebolehan kesahannya. Adapun hal-hal yang menggugurkan kebolehan

---

<sup>54</sup> Ahmad Wardi Muslich, *fiqh muamalah*. (Jakarta: Amzah, Cet Ke-1 2010) , hlm., 202

atau kesahan jual beli pada umumnya adalah sebagai berikut<sup>55</sup>:

- 1) Menyakiti si penjual
- 2) Menyempitkan gerakan pasar
- 3) Merusak ketentuan umum.

b. Jual beli fasid (batal)

Batal adalah tidak terwujudnya pengaruh amal pada perbuatan didunia karena melakukan perintah syara' dengan meninggalkan syarat dan rukun yang mewujudkannya, jual beli yang batal adalah apabila salah satu rukunnya dan syaratnya tidak terpenuhi, atau jual beli itu pada dasar dan sifatnya tidak disyaratkan, seperti jual beli yang dilakukan anak kecil, orang yang gila, atau barang yang diperjual belikan adalah barang-barang yang diharamkan syara' seperti bangkai, darah, babi, dan khamr. Jual beli yang batal ini banyak macam dan jenisnya, diantaranya:

- 1) Jual beli buah yang belum muncul dipohonnya
- 2) Menjual barang yang tidak bisa diserahkan pada pembeli
- 3) Jual beli yang mengandung unsur penipuan
- 4) Jual beli takaran dalam Islam

c. Jual beli al-urbhan

Jual beli bentuknya dilakukan melalui perjanjian yaitu apabila barang yang telah dikembalikan lagi kepada penjual maka uang muka yang telah dibayar menjadi milik penjual. Jual beli tersebut dilarang.<sup>56</sup>

d. Jual beli barang najis

Jual beli benda atau barang yang hukumnya najis tidak sah seperti babi, bangkai, darah, khamr, sebab benda-benda

---

<sup>55</sup> *Ibid.*,

<sup>56</sup> *Ibid*

tersebut tidak mengandung makna-makna dalam arti hakiki menurut syara'.

e. Jual beli sesuatu yang tidak sah

Para ulama fiqh bahwa jual beli barang yang tidak ada hukumnya tidak sah, seperti menjual buah-buahan yang baru berkembang.

f. Menjual barang yang tidak dapat diserahkan

Hukum dari penjualan tersebut adalah tidak sah seperti menjual burung yang telah lepas dari sangkarnya.<sup>57</sup>

## 5. Hal Yang Diharamkan Dalam Jual Beli

a. Menipu dan membelit

Islam mengharamkan seluruh macam penipuan, baik dalam masalah jual beli maupun dalam seluruh mu'amalah yang lain. Penjualan yang bersifat menipu seperti barang yang cacat diperjual belikan tanpa terlebih dahulu menjelaskan kepada pembelinya, perilaku yang demikian itu sangat keras pengharamannya disisi agama. Seorang muslim dituntut untuk jujur dalam seluruh urusannya.

Jual beli *Ghoror* adalah semua jual beli yang mengandung ketidakjelasan atau pertaruhan atau perjudian. *Gharar* artinya keraguan, tipuan atau tindakan yang bertujuan untuk merugikan pihak lain. Suatu akad mengandung unsur penipuan, karena tidak ada kepastian, baik mengenai ada atau tidak ada objek akad, besar kecil jumlah maupun menyerahkan objek akad tersebut.<sup>58</sup>

Imam Al-Qarafi mengemukakan *gharar* adalah suatu akad yang tidak diketahui dengan tegas, apakah efek akad akan terlaksana atau tidak.

---

<sup>57</sup> *Ibid*

<sup>58</sup> Anwar, Syamsul, *Hukum Akad dalam Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers 2007), h.23

Hukum dan dalil mengenai *gharar*. Firman Allah Swt dalam Q.S Al-Baqarah: 188

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْءُوا بِهَا إِلَى  
الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ  
وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

*“Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu Mengetahui”.* (Q.S. Al-baqarah : 188)

Dalam ayat di atas dijelaskan bahwa apabila melakukan perniagaan kita mestinya harus dilakukan suka sama suka agar tidak ada yang dirugikan. Salah satu perniagaan yang dapat merugikan baik penjual ataupun pembeli adalah dengan jual beli yang mengandung *gharar*.

Imam al-qarafi mengemukakan *gharar* adalah suatu akad yang tidak diketahui dengan tegas, apakah efek akad akan terlaksana atau tidak seperti melakukan jual beli ikan yang masih didalam air (tambak). Dalam terminologi ilmu ekonomi, *gharar* lebih dikenal dengan dengan ketidakpastian atau resiko (resiko). Sementara ibnu qayyim al-zauziah mendefinisikan *gharar* ialah sebagai suatu objek akad yang tidak mampu diserahkan, baik objek itu ada atau tidak. Dan ibnu hazm memandang *gharar* dari segi ketidaktahuan salah



satu pihak yang berakad tentang apa yang menjadi objek akad tersebut.<sup>59</sup>

Pada Hadits Rasulullah yang diriwayatkan oleh Abu Hurairah yang berbunyi:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحَصَاةِ وَعَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ (رواه البخاري)<sup>60</sup>

*“Dari Abu Hurairah diriwayatkan bahwa Rasulullah bersabda, Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam melarang jual beli al-hashah dan jual beli gharar”*

Mengenai masalah jual beli, mengenal kaidah gharar sangatlah penting, karena banyak permasalahan jual-beli yang bersumber dari ketidak jelasan dan adanya unsur taruhan di dalamnya. Imam Nawawi mengatakan : “Larangan jual beli gharar merupakan pokok penting dari kitab jual-beli. Oleh karena itu Imam Muslim menempatkannya di depan. Permasalahan yang masuk dalam jual-beli jenis ini sangat banyak, dan tidak terhitung”. Dan adapun isu hukum yang timbul dari pada hadist tersebut ialah tentang definisi atau maksud gharar yang dilarang dalam hadist ini. Jika dikaji karya-karya fiqh klasik tentang makna gharar, boleh dikatakan terdapat berbagai definisi dari pada para fuqaha’ tentang konsep gharar. Dan dalam hal ini penulis akan menyajikan pembahasan tentang hadist yang disebutkan di atas. Baik itu dari segi makna gharar itu sendiri, maupun pentafsiran gharar itu sendiri dari hadist tersebut menurut para pakarnya.

Pelarangan gharar juga terdapat dalam Q.S An-Nisa ayat 29

<sup>59</sup> Harun. Nasrun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm.58

<sup>60</sup> Al Hafidz Ibnu Hajar Al Asqolani, *Bulugul Marom*, (Surabaya : Darul Akmal, 1432H), 182, hadis ke-992.

yakni:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ  
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا  
تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.*  
(Q.S An-Nisa: 29)

Macam-macam jenis gharar dilihat dari peristiwanya, jual beli gharar bisa ditinjau dari tiga sisi, yang pertama: jual beli barang yang belum ada (ma'dum), seperti jual beli habal al habalah (janin dari hewan ternak). Yang kedua: jual beli barang yang tidak jelas (majhul), baik yang muthlak seperti pernyataan seseorang: “aku jual mobilku ini kepadamu dengan harga sepuluh juta”, namun jenis dan sifat-sifatnya tidak jelas atau bisa juga karena ukurannya tidak jelas, seperti ucapan seseorang:” aku jual tanah kepadamu seharga lima puluh juta”, namun ukuran tanahnya tidak diketahui. Yang ketiga: jual beli barang yang tidak mampu diserahkan terimakan.

b. Menjual barang dengan sumpah palsu

Diharamkan bagi seseorang yang menjual barangnya dengan menggunakan banyak sumpah, terlebih lagi sumpah palsu. Hal demikian supaya barang dagangannya cepat laris atau laku. Jangan lah bersumpah atas nama Allah ketika dalam jual beli dan jangan membiasakan diri dengan berbuat demikian, karena keuntungan dunia yang kita kejar adalah

lebih kecil dan lebih rendah dari pada seorang itu bersumpah atas nama Allah meskipun ia benar.

- c. Mengurangi takaran atau timbangan.
- d. Menjual anggur kepada orang yang bisa menjadikannya khamer dan senjata yang digunakan untuk menfitnah.
- e. Menjual barang yang sudah dijual orang lain

Seseorang membeli sesuatu jenis barang dengan syarat khiyar dari pihak pembeli. Tiba-tiba datang penjual lain menawarkan jenis barang serupa dengan saran agar si pembeli membatalkan pada pihak yang pertama dan membeli dengan harga yang lebih murah.

- f. Menjual yang masih samar

Setiap akad perdagangan yang membawa pertentangan apabila barang yang dijual itu tidak diketahui atau karena ada unsur penipuan yang dapat menimbulkan pertentangan antara si penjual dan si pembeli atau karena ada salah satu yang menipu.

- g. Berdagang dengan jalan riba

- h. Jual beli secara *'ayyinah*

Orang yang membutuhkan uang membeli suatu barang dengan harga tertentu dengan pembayaran waktu tertentu, dengan kemudian barang itu dijual kembali kepada orang tadi menjual kepadanya dengan pembayaran langsung yang lebih kecil

- i. Jual beli secara *talji'ah*

Yaitu apabila seseorang yang menjual barangnya kepada orang yang zalim karena takut akan gangguannya, dengan mengikuti ketentuan-ketentuannya yang berlaku darinya.

- j. Jual beli dengan *tanajusy*

Yaitu jual beli dimana seseorang dengan secara sengaja untuk menambah harga barang melalui orang lain yang sudah ditatar (dikonfirmasikan) sebelumnya, hal ini dimaksudkan untuk menaikkan harga barang untuk meraih keuntungan secara

berlebih padahal ia hanya pura-pura dan tidak ada maksud membeli barang tersebut.<sup>61</sup>

Prinsip dalam muamalah adalah setiap muslim bebas melakukan apa saja yang dikehendakinya sepanjang tidak dilarang oleh Allah berdasarkan Al-Qur'an dan Sunah.

a) Prinsip Umum Muamalah Dalam fiqh muamalah terdapat beberapa prinsip dasar yang harus diperhatikan, menurut Jamal al-Din Athiyah, dapat dipahami bahwa:

- 1) Untuk menetapkan kebolehan suatu bentuk muamalah tidak diperlukan mencari dasar hukum syar'i-nya (Al-Qur'an dan asSunnah) karena hukum asalnya adalah boleh (mubah), bukan haram
- 2) Keterangan tekstual (nash) dalam Al-Qur'an dan Sunnah tentang muamalah tidak dimaksudkan sebagai pembatasan dalam menciptakan bentuk-bentuk muamalah baru yang tidak termuat dalam Al-Qur'an dan Sunnah.
- 3) Dalam menciptakan bentuk-bentuk muamalah baru, untuk menentukan hukum kebolehan, tidak perlu dianalogkan dengan bentuk muamalah yang telah dijelaskan dalam nash .
- 4) Di samping itu, untuk menentukan kebolehan juga tidak perlu dianalogkan (ilhaq) dengan suatu pendapat hukum Islam hasil ijtihad, atau dengan beberapa bentuk muamalah yang telah ada dalam literatur hukum Islam, termasuk tidak diperlukan penggabungan beberapa pendapat (taufik)
- 5) Ketentuan satu-satunya yang harus diperhatikan dalam menentukan kebolehan muamalah baru adalah “ tidak melanggar nash yang mengharamkan, baik nash Al-Qur'an maupun As Sunnah”.
- 6) Oleh karena itu, hal yang harus dilakukan ketika membuat sebuah muamalah baru adalah meneliti dan mencari nash-nash yang mengaramkannya, bukan nash yang

---

<sup>61</sup> *Ibid*

mengharamkannya. Ini mengandung arti, bahwa hukum Islam memberikan kesempatan luas bagi perkembangan bentuk dan macam muamalah baru sesuai dengan perkembangan kebutuhan hidup masyarakat, termasuk di dalamnya kegiatan transaksi ekonomi. Kedua, mu'amalat dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindarkan mudharat (jalb al-mashalih wa dar'u al-mafasid جَلْبُ مَصَالِحٍ دَرْءُ مَفَاسِدٍ) (atau sering disebut masalah (kemaslahatan)).<sup>62</sup>

Konsekuensi dari prinsip ini adalah segala bentuk muamalah yang merusak atau mengganggu kehidupan masyarakat tidak dibenarkan, seperti perjudian, penjualan narkoba, prostitusi dan sebagainya. Hakikat kemaslahatan dalam Islam adalah segala bentuk kebaikan dan manfaat yang berdimensi integral duniawi dan ukhrowi, material dan spiritual, serta individual yang kolektif. Sesuatu dipandang Islam bermaslahat jika memenuhi dua unsur yakni kepatuhan syariah (halal) dan bermanfaat membawa kebaikan (thayyib) bagi semua aspek secara integral yang tidak menimbulkan mudharat dan merugikan salah satu aspek. Ketiga, muamalah dilaksanakan dengan memelihara nilai keseimbangan (tawazun) dalam pembangunan. Konsep keseimbangan dalam muamalah meliputi berbagai segi, antara lain keseimbangan antara pembangunan material dan spiritual, pengembangan sektor keuangan dan sektor riil dan pemanfaatan serta pelestarian sumber daya. Pembangunan ekonomi syariah tidak hanya ditujukan untuk pengembangan sektor korporasi, namun juga pengembangan sektor usaha kecil dan mikro yang terkadang luput dari upaya-upaya pengembangan sektor ekonomi secara keseluruhan.<sup>63</sup> Syariat Islam mengakui hak pribadi dengan batas-batas tertentu, syariat menentukan keseimbangan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Hal ini tampak dari firman Allah.

---

<sup>62</sup> Faturrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h.153.

<sup>63</sup> *Ibid*, h.155.

Surat Al-Furqon ayat 67

وَالَّذِينَ إِذَا أَنْفَقُوا لَمْ يُسْرِفُوا وَلَمْ يَقْتُرُوا وَكَانَ بَيْنَ

ذَٰلِكَ قَوَامًا ﴿٦٧﴾

*Artinya: Dan orang-orang yang apabila membelanjakan (harta), mereka tidak berlebihan, dan tidak (pula) kikir, dan adalah (pembelanjaan itu) di tengah-tengah antara yang demikian.*

Ayat di atas menerangkan bahwa kita sebagai manusia harus hidup secara seimbang tidak boleh boros membelanjakan harta kita, namun detengah-tengah yaitu membelanjakan yang sesuai dengan kebutuhan kita dan tidak boleh pula bersifat kikir.

Keempat, muamalah dilaksanakan dengan memelihara konsep keadilan dan menghindarkan unsur-unsur kezaliman. Segala bentuk muamalah yang mengandung unsur penindasan tidak dibenarkan.<sup>64</sup> Keadilan adalah menempatkan sesuatu hanya pada tempatnya dan memberikan sesuatu hanya pada yang berhak, serta memperlakukan sesuatu sesuai dengan porsinya. Implementasi keadilan dalam aktivitas ekonomi berupa aturan prinsip muamalah yang melarang adanya unsur riba, dzalim, maysir, gharar, objek transaksi yang haram. Penegakkan keadilan telah diterangkan dalam Al-qur'an surat Al-Maidah ayat 8

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ

وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلَىٰ ءَلَّا تَعْدِلُوا ؕ اَعْدِلُوا هُوَ

<sup>64</sup> Ibid, h. 156.



أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ ﴿٦٥﴾

*“Hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu Jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk Berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. dan bertakwalah kepada Allah, Sesungguhnya Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”.*

Riba, dapat dikatakan sebagai penambahan sejumlah harta yang bersifat khusus. Ibnu Rif'ah mengatakan bahwa riba adalah nilai tambahan dalam suatu transaksi emas, perak dan seluruh jenis makanan, dan dapat pula dikatakan bahwa riba mengambil harta tertentu selain harta yang dipinjam.<sup>65</sup>

Gharar, kontrak muamalah bisnis perdagangan syariah melarang adanya gharar pada setiap transaksi. Gharar dapat diartikan sebagai suatu ketidakjelasan atau bahaya. Gharar ini juga dapat berkaitan dengan kontrak jual beli dimana terdapat ketidakjelasan atau ambigu dalam substansi isi perjanjian atau objeknya.<sup>66</sup>

Maysir, secara bahasa maysir semakna dengan qimar, artinya judi, yaitu segala bentuk spekulatif atau untung-untungan. Islam melarang segala bentuk perjudian. Pelarangan

<sup>65</sup> Ari Kurniawan, *Muamalah Bisnis Perdagangan Syariah*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya, Vol. 1 No. 1, April 2017, h.41.

<sup>66</sup> *Ibid*, h. 42

ini karena judi dan segala bentuknya mengandung unsur spekulasi dan membawa kemudharatan yang sangat besar.<sup>67</sup>

Zalim, secara etimologis mempunyai arti bertindak lalim, atau aniaya, mengurangi, menyimpang, menindas, bertindak sewenang-wenang, dan tidak adil.<sup>68</sup> Secara etimologis, zalim yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya. Perbuatan yang mengandung kezaliman misalnya:

- (a) Memakan harta anak yatim secara zalim
- (b) Mengurangi timbangan (takaran)
- (c) Jual beli paksa ( ba'i al-ikrah)
- (d) Memakan harta orang lain secara batil
- (e) Memakan riba ( bunga/interest)

b. Prinsip Khusus Muamalah Secara khusus prinsip dalam muamalah ini dapat di kategorikan menjadi dua yaitu , hal yang dilarang untuk dilakukan dalam kegiatan muamalah dan hal yang diperintahkan dalam kegiatan muamalah

1) Hal- hal yang diperintahkan untuk Dilakukan Beberapa prinsip muamalah antara lain:

- (a).Objek perniagaan halal Prinsip muamalah adalah mesti halal dan bukan berbisnis barang-barang yang diharamkan oleh Islam. Islam memerintahkan pada pemeluknya untuk melaksanakan hal-hal yang baik dan menghindarkan hal-hal yang dibenci Allah SWT. Dalam perdagangan tidak dibenarkan memperjualbelikan atau melakukan tindakan haram.<sup>69</sup>

---

<sup>67</sup>Mursal, "Implementasi Prinsip-Prinsip Ekonomi Syariah, Alternatif Mewujudkan Kesejahteraan Berkeadilan". Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera barat, Vol.1 No.1, Maret 2015. H.79.

<sup>68</sup>Ahmad Warson Munawwir, *Kamus Al Munawwir*, (Yogyakarta: Pesantren Krafyak, 1984), h.946.

<sup>69</sup> Faturrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam....*h. 150

- (b) Dasar asas ini adalah kalimat “antaradhin minkum” (saling rela diantara kalian)<sup>70</sup> sebagaimana terdapat dalam Al-Qur’an surah Annisa (4): 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ  
بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.*

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak. Kerelaan antara pihak-pihak yang berakad dianggap sebagai prasyarat terwujudnya bagi terwujudnya semua transaksi.

- (c) Pengurusan dana yang amanah Dalam berbisnis, nilai kejujuran dan amanah dalam mengurus dana merupakan ciri yang mesti ditunjukkan karena merupakan sifat Nabi dan Rasul dalam kehidupan sehari-hari. Rasulullah bersabda: pedagang yang jujur dan amanah berada

<sup>70</sup> Ibid, h.152

bersama para Nabi dan para suhada.<sup>71</sup> Kejujuran dan amanah merupakan sifat-sifat yang hampir bersamaan, anantara satu dengan yang lain saling memperkuat. Nilai-nilai amanah ini, banyak dijelaskan dalam Al-Qur'an, surat Al-Mukmin ayat 8

رَبَّنَا وَأَدْخِلْهُمْ جَنَّاتٍ عَدْنٍ الَّتِي وَعَدْتَهُمْ وَمَنْ  
صَلَحَ مِنْ آبَائِهِمْ وَأَزْوَاجِهِمْ وَذُرِّيَّتِهِمْ إِنَّكَ أَنْتَ  
الْعَزِيزُ الْحَكِيمُ

Artinya: *Dan orang-orang yang memelihara amanat-amanat (yang dipikunya) dan janjinya.*

Ayat ini menjelaskan bahwa pentingnya menjaga amanah/janji dan larangan untuk khianat.

2) Hal-hal yang dilarang untuk dilakukan Hal-hal yang dilarang untuk dilakukan dalam kegiatan muamalah adalah berupa transaksi yang didasarkan pada riba, gharar atau taghrir, tadlis, tahkir atau ikhtiar, bai al-najasy, maysir dan risywah. Berikut adalah penjelasannya:

- (a) Riba Salah satu bentuk transaksi yang dilarang adalah riba. Riba merupakan setiap tambahan dari pinjaman yang berasal dari kelebihan nilai pokok pinjaman yang dipinjamkan yang diberikan kepada debitur.<sup>72</sup>
- (b) Gharar atau taghrir Gharar secara bahasa berarti bahaya (al-khathar), cenderung pada kerusakan (al-ta'ridh lilhalak), penipuan (al-khida), ketidakjelasan (al jahalah) atau sesuatu yang lahirnya disukai tetapi batinnya di benci. Unsur-unsur gharar adalah benda

<sup>71</sup> *Ibid*, h.158

<sup>72</sup> Faturrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam....*h. 159

yang menjadi objek transaksi tidak ada ditangan atau dimiliki, tidak diketahui kebenarannya, tidak dapat diserahkan pada waktunya sehingga mengakibatkan pembeli mengalami kerugian, bagi pelaku yang melakukan transaksi gharar ia dianggap memakan harta secara bathil.<sup>73</sup>

- (c) Tadlis merupakan penipuan atas adanya kecacatan dari barang yang diperjual belikan. Tadlis ini bisa dari penjual atau pembeli. Tadlis dari penjual merupakan rahasia cacat barang dan mengurangi kuantitas atau kualitas barang tapi seolah-olah tidak berkurang. Bentuk lain dari tadlis dapat juga terjadi pada harga (yang disebut ghabn) dan waktu penyerahan (delivery).
  - (d) Al-Ghabn (penipuan pada harga barang) Al-ghabn menurut bahasa berarti al-khada (penipuan). Al Ghabn adalah membeli sesuatu dengan barang dengan harga yang lebih tinggi.<sup>74</sup>
  - (e) Hal lainnya Larangan lain juga menjadikan akad tidak sah atau dapat dibatalkan karena kecakapan orang yang berakad, sebab sighat, sebab objek akd, dan terlarang disebabkan syara".
- (1) Larangan melakukan transaksi karena kecakapan orang yang berakad (ahliyatul akad) diantaranya, yaitu jual beli orang gila (majnun), anak kecil (Al-Shabiy), orang buta (al-a'ma), terpaksa (mukrah), barang milik orang lain tanpa seizin pemiliknya (fudhul), orang terhalang karena bodoh, bangkrut, atau sakit, jual beli orang yang sedang dalam bahaya, yakni untuk menghindar dari kezaliman.
  - (2) Terlarang sebab sighat diantaranya jual beli mu'athah, tidak ada di tempat akad, tidak

---

<sup>73</sup> *Ibid*, h.166

<sup>74</sup> *Ibid*, h.168

berkesesuaian antara ijab dan qobul, jual beli munjiz (yang dikaitkan pada suatu syarat yang akan datang).

- (3) Dari segi objek akad (ma'qud alaih), ulama fiqh sepakat bahwa objek akad harus tetap atau manfaat, berbentuk dapat diserahkan, dapat dilihat dari orang-orang yang akad, tidak bersangkutan dengan milik orang lain, tidak ada larangan dari syara.
- (4) Terlarang berdasarkan syara yaitu jual beli riba, jual beli dari uang yang diharamkan, jual beli barang hasil dari pencegatan, jual beli anggur untuk dijadikan khamr, jual beli induk tanpa anaknya yang masih kecil, jual beli barang yang sedang dibeli orang lain.<sup>75</sup>

## 6. Manfaat Jual Beli

- a. Menciptakan hubungan silaturahmi dan persaudaraan antara penjual dan pembeli
- b. Dapat memenuhi hajat hidup orang banyak
- c. Dapat menjauhkan seseorang dari memakan atau memiliki harta yang diperoleh dengan cara yang bathil.
- d. Dapat memberikan nafkah kepada keluarga dengan rizki yang halal
- e. Antara penjual dan pembeli dapat merasakan puas dan berlapang dada dengan suka sama suka.

---

<sup>75</sup> *Ibid*, h.171



## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Achmad, M. F. (2017). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka pelajar.
- Ahmad. (1992). *Nazariah al-Maqashid 'inda al-Imam al-Syatibiy. al-Muassanah al-Jami'iyah li al-Darasat wa al Nusyu wa al-Tauzi*.
- Ali, M. D. (1996). *Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press .
- Ali, M. D. (1996). *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press.
- Al-Qardhawi, Y. (2004). *Konsep Islam Solusi Utama Bagi Umat*. Jakarta: Senayan Abadi Publishing.
- Al-Syatibiy. *al-muwafaqat fi Ushul al-syari'ah*. Beyrut: Dar al-Kutb al-'Ilmiyah.
- al-Zuhailiy, W. (1998). *Ushul al-fiqh al-Islamiy*. Bayrut: Dar al-Fikr.
- Amyarifuddin, P. D. (2011). *Ushul Fiqh I*. Jakarta: Kencana.
- Anwar, S. (2007 ). *Hukum Akad dalam Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pres.
- Ascarya. (2015). *Akad dan Produk Bank Syari'ah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ash-Shiddieqy, H. (1997). *Pengantar Fiqh Muamalah*. Jakarta: Bulan Bintang.
- Ash-Shiddieqy, T. M. (2009). *Pengantar Fiqh Muamalah*. Semarang : Pustaka Rizki.
- Azzam, A. A. (2010). *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah.
- Basyir, A. A. (1982). *Asas-asas Hukum Muamalah*. Yogyakarta: UII Pres.
- Basyir, A. A. (1982). *Asas-Asas Hukum Muamalah*. Yogyakarta: UII Pres.
- Cholid Narbuko, A. A. (2013). *Metode Penelitian*. Jakarta: PT.Bumi Aksara.
- Dimiyati, J. (2013). *Metodologi Penelitian Pendidikan & Aplikasinya*. Jakarta: Kencana.

- Djamil, F. (2013). *Hukum ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika .
- Djuwaini, D. (2010). *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Kencana.
- Firdaus, M. (2000). *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah*. Jakarta: Ganesha Press.
- Hadi, S. (2011). *Fiqh Muamalah*. Kudus: Nora Interprise.
- Hakim, M. A. (1996). *Cara Praktis Memahami Transaksi dalam Islam*. Jakarta: Pustaka Hidayah.
- Haroen, N. (2007). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Harum, N. (2007). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Hasanudin, O. S. (2016). *Fiqh Muamalah* . Jakarta: Rajawali Press.
- Heykal, N. H. (2013). *Lembaga Keuangan Syariah* . Jakarta: Kencana.
- Hidayat, E. (2016). *Transaksi Ekonomi Syariah*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Huda, N. (2015). *Fiqh Muamalah*. Semarang: Karya Abadi Jaya.
- Huda, Q. (2011). *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras.
- Ja'far, A. K. (2016). *Hukum Perdata Islam di Indonesia-Aspek Hukum dan Bisnis*. Bandar Lampung: Permatanet.
- Khallaf, A. W. (1996). *Kaidah-kaidah Hukum Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kurniawan, A. (2017). Muamalah Bisnis Prdagangan Syariah. *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya* , Vol.1 No.1.
- Muhammad, a. A. (2010). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Amzah.
- Munawir, A. W. (1984). *Kamus Al Munawir*. Yogyakarta: Pesantren Krafyak.
- Mursal. (2015). Implementasi Prinsip-Prinsip Ekonomi Syariah, Alternatif Mewujudkan Kesejahteraan Berkeadilan . *Jurnal Fakultas Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat* , Vol.1 No.1.
- Muslich, A. W. (2010). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Amzah.
- Muslich, A. W. (2010). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Amzah.
- Nadzir, M. (2015). *Fiqh Muamalah Klasik*. Semarang: Karya Abadi Jaya .
- Nasional, D. P. (2011). *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

- Nasrun, H. (2000). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Nata, A. (2013). *Metodologi Studi Islam*. Jakarta: Rajawali Press.
- Pabundu, M. (2016). *Metodologi Riset Bisnis*. Jakarta: Bumi Aksara .
- Purhantara, W. (2010). *Metode Penelitian Kualitatif* . Yogyakarta: graha Ilmu.
- Rahman, A. (2016). Analisis Penerapan Akkad Ju'alah dalam Multilevel Marketing. *Jurnal Al-Adalah* , Vol 12 No 2 .
- Rahmat, J. (2000). *Metode Penelitian Komunikasi*. Bandung: Remaja Rosda Karya.
- Rozalinda. (2016). *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- satrio, W. d. (2009). *Tanggungjawab Pemegang Saham Direksi dan Komisaris Perseroan Terbatas*. Jakarta Selatan: Transmedia Pustaka.
- Shiddieqy, T. H. (1985). *Ibadah di Tinjau dari Segi Hukum dan Hikmah*. Jakarta: Bulan Bintang.
- Sugiyoo. (2014). *Metode Penelitian Kualitatif dan R&D* . Bandung: Alfabeta.
- Suhendi, H. (2002). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Suhendi, H. (2010). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Suhendi, H. (2014). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Susiadi. (2015). *Metodologi Penelitian* . Bandar Lampung : Pusat Penelitian LP2M IAIN Raden Intan Lampung.
- syafei, R. (2007). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Syarifuddin, A. (1997). *Ushul Fiqh Jilid I*. Jakarta: Logos Wacana Ilmu.
- Syarifuddin, P. A. (2011). *Ushul Fiqh I*. Jakarta: Kencana.
- Wajdi, S. K. (2014). *Hukum Ekononomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wiratama, S. V. (2014). *Metode Penelitian Lengkap Praktis dan Mudah di Pahami*. Yogyakarta: Pusataka Baru Press.
- Zaidan, A. K. (2008). *Pengantar Studi Syari'ah*. Yogyakarta : Robbani Pers.

## WAWANCARA

Wawancara dengan Bapak Yuliyadi sebagai Developer di Perumahan Mutiara HKS tanggal 2 Maret 2021. Pukul 09.30 WIB.

Wawancara dengan Bapak Boyke Truma sebagai Marketing di Perumahan Mutiara HKS tanggal 2 Maret 2021. Pukul 09.30 WIB.

Wawancara dengan Ibuk Yulia Treza di Perumahan Mutiara HKS tanggal 2 Maret 2021. Pukul 10.30 WIB.

Wawancara dengan Ibu Efni Afrileni di Perumahan Mutiara HKS tanggal 2 Maret 2021. Pukul 11.00 WIB.

Wawancara dengan Ibu Yeni Agustina di Perumahan Mutiara HKS tanggal 2 Maret 2021. Pukul 11.00 WIB.

